



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 października 2012 r.

Poz. 1405

UCHWAŁA NR XVIII/112/2012 RADY GMINY TURAWA

z dnia 27 września 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części obszaru wsi Osowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 8, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz uchwały Nr IV/19/2011 Rady Gminy Turawa z dnia 18 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części wsi Osowiec uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr V/32/2007 z dnia 9 marca 2007 r. – po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa uchwalonej uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części wsi Osowiec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Turawa Nr V/32/2007 z dnia 9 marca 2007 r. w granicach określonych na rysunku zmiany planu obejmujących obszar działek ewidencyjnych nr 130 i 691/131 – oznaczony w planie podlegającym zmianie symbolem R35; część działki nr 694/88 oznaczoną w planie symbolem ZL oraz część działek nr 692/131 i 695/88 oznaczonych w planie symbolem KDGP1.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

1. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 – zał. Nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu – zał. nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych – zał. nr 3.

§ 3. Zmiana planu polega na zmianie przeznaczenia części gruntów rolnych oznaczonych w planie symbolem 35R położonych w obrębie działek o numerach ewidencyjnych 130 i 691/131 – na cele zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oznaczoną w zmianie planu symbolem MU.

§ 4. Na obszarze objętym zmianą planu występują następujące formy przeznaczenia terenu wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone odrębnymi symbolami literowymi:

- 1) MU - teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową;
- 2) ZŁ - teren zieleni łąkowej;
- 3) KDGP- -droga główna ruchu przyspieszonego, krajowa;
- 4) KDW - droga wewnętrzna;
- 5) KDR - droga transportu rolnego (polna).

§ 5.1. Zakres problemowy zmiany planu uwzględniający wymogi art. 15 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. obejmuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolami literowymi;
- 2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określone parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 5) zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się wielkość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Odstępuje się od ustalania wymogów określonych w art. 15 pkt 2 ustawy dotyczących problematyki niewystępującej na terenach objętych zmianą planu:

- 1) ustalania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) ustalania terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów;
- 3) ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 6.1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające – orientacyjne;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) wjazd i wyjazd z terenu MU oznaczony symbolem;
- 6) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 15 kV.

§ 7.1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) teren – obszar funkcjonalny wyznaczony na rysunku zmiany plany liniami rozgraniczającymi od innych obszarów i oznaczony symbolem literowym;
- 2) przeznaczenie podstawowe – funkcja terenu, która winna przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne – funkcja dodatkowa dopuszczona na terenie o podstawowym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające obowiązujące – linie oznaczające granice obowiązującego przeznaczenia terenu;
- 5) linie rozgraniczające orientacyjne – linie oznaczające przeznaczenie terenu możliwe do zweryfikowania stosownie do uwarunkowań realizacyjnych;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi. Podstawę odniesienia stanowi obrys wewnętrzny rzutu budynku łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny itp.;
 - 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki na terenie objętym liniami rozgraniczającymi;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni zabudowy i utwardzonych placów do powierzchni terenu;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia gruntowa pokryta roślinnością oraz wody powierzchniowe w postaci oczek wodnych;
 - 10) usługi nieuciążliwe – usługi bytowe i rzemieślnicze niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza granic przeznaczenia terenu;
 - 11) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa – funkcja mieszkaniowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, realizowana w formie wolnostojącej lub wbudowanej;
 - 12) urządzenia towarzyszące – budynki gospodarcze, garaże, place postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 13) wysokość zabudowy – maksymalny, pionowy wymiar budynków liczony od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy ustalony w metrach lub liczby kondygnacji.
2. Pojęcia niezdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu, kształtowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników urbanistyczno-architektonicznych

§ 8.1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MU obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi bytowe i rzemieślnicze nieuciążliwe z podstawowymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją usługową, realizowana w formie wolnostojącej lub zespolonej z budynkami usługowymi;
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy, maksimum 0,80;
- 4) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,15;
- 5) Linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi krajowej 45 oznaczonej symbolem KDGP – minimum 25 m od krawędzi jezdni;
- 6) Linia zabudowy nieprzekraczalna od dróg wewnętrznych – minimum 6,0 m od krawędzi jezdni;
- 7) Wysokość zabudowy usługowej i mieszkalnej – maksimum do 12,0 m (2 kondygnacje naziemne + użytkowe poddasze);
- 8) Geometria dachów budynków mieszkalnych – dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 30 – 45°, w budynkach usługowych dopuszcza się dachy jedno- i dwuspadowe płaskie;
- 9) W obrębie terenu oznaczonego symbolem MU należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum 1 miejsce na 10 m² powierzchni usługowej;
- 10) Dopuszcza się ogrodzenie terenu o wysokości do 1,8 m wypełnionego segmentami ażurowymi;
- 11) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Na terenie oznaczonym symbolem ZŁ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – pas zieleni łąkowej i zadrzewień stanowiący otulinę nieczynnego kanału rzeki Mała Panew;
- 2) Zakazuje się zmianę przeznaczenia i wycinkę drzew i krzewów.

Rozdział 3 **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

§ 10.1) Obsługę komunikacyjną terenu MU ustala się od strony istniejącej poza granicą zmiany planu drogi wewnętrznej prowadzącej przez drogę gminną KDL1 do skrzyżowania z drogą krajową nr 45.

- 2) Istniejący zjazd indywidualny z drogi wewnętrznej na drogę nr 45 oznaczoną symbolem KDGP – przeznaczona jest do likwidacji.
- 3) Dla drogi głównej KDGP objętej granicami zmiany planu ustala się:
 - klasa drogi – GP,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 35 m,
 - minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 25,0 m,
 - zakaz umieszczania w pasie drogowym reklam.
- 4) Dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW obsługującej tereny objęte zmianą planu i tereny zabudowane położone za granicą zmiany planu ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6,0 m, do maksimum 8,0 m,
 - pełną dostępność dla celów przeciwpożarowych określoną w przepisach szczególnych.
- 5) Adaptuje się istniejącą drogę polną transportu rolnego oznaczoną symbolem KDR – w istniejących liniach rozgraniczających.
- 6) Zakazuje się wjazdów indywidualnych do drogi oznaczonej symbolem KDGP.
- 7) Dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej usytuowanej w pasie drogi KDGP wyłącznie prostopadle do jezdni drogi.
- 8) Miejsca parkingowe winny być zapewnione w obrębie terenu oznaczonego symbolem MU wg ustaleń w § 8 uchwały.

Ustalenia dotyczące zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i gospodarki odpadami

§ 11.1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przy zachowaniu możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Odprowadzenie ścieków.

- 1) Gospodarkę ściekową należy podporządkować wymogom wynikającym z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 – „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” objętego szczególną ochroną.
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i z działalności usługowej do szczelnego bezodpływowego zbiornika zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MU. Docelowo dopuszcza się podłączenie do systemu kanalizacyjnego wsi na warunkach zarządcy sieci.
- 3) Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i z działalności usługowej bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych biegnących za granicą terenu objętego zmianą planu.
- 4) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych niezanieczyszczonych działalnością gospodarczą – bezpośrednio do gruntu. Wody opadowe zanieczyszczone – przed wprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego winny być wstępnie oczyszczone.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci.

- 1) Adaptuje się istniejącą napowietrzną linię 15 kV przebiegającą przez teren objęty zmianą planu wg oznaczenia na rysunku planu.
- 2) W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ograniczenia wysokościowe wynikające z przebiegu linii 15 kV – po 8,0 m od osi linii i zapewnić możliwość dojazdu do istniejących słupów elektroenergetycznych.

4. Zaopatrzenie w ciepło – z własnego lokalnego źródła opartego na systemie niskoemisyjnym z wykorzystaniem paliw ekologicznych i wysokosprawnych urządzeń.

5. Zaopatrzenie w gaz – systemem bezprzewodowym. Docelowo dopuszcza się włączenie terenu do sieci dystrybucyjnej na warunkach zarządcy sieci.

6. Gospodarka odpadami

- 1) Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników i ich wywożenia na zasadach i warunkach obowiązujących w gminie.
- 2) Zakazuje się składowania, przechowywania i magazynowania odpadów zanieczyszczających środowisko pochodzących z działalności gospodarczej.

7. Sieć telekomunikacyjną, w tym komunikacji elektronicznej zapewniającej dostępność do wszystkich źródeł łączności – dopuszcza się stosownie do potrzeb użytkowników terenu na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.1. Uwzględniając położenie terenu objętego zmianą planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 objętego szczególną ochroną – ustala się obowiązek ścisłego przestrzegania warunków ochrony wód podziemnych w zasadach zagospodarowania, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i gospodarcze odpadami określonymi w § 9 i 11 uchwały.

2. Uwzględniając położenie terenu objętego zmianą planu w gminie o wiodącej funkcji rekreacyjnej, w której wyznaczone zostały liczne obszary przyrodnicze objęte ochroną – zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego – zakazuje się wycinkę drzew i krzewów w otulinie nieczynnego kanału rzeki Mała Panew oznaczonego symbolem ZŁ.

4. Do przestrzeni publicznych w granicach zmiany planu zalicza się fragment drogi głównej oznaczony symbolem KDGP. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 uchwały.

5. Dopuszczalny poziom hałasu wynikający z przeznaczenia terenu – obowiązuje w oparciu o przepisy odrębne. Ograniczenie hałasu wynikającego z ruchu samochodowego na drodze krajowej 45 dopuszcza się poprzez stworzenie naturalnego obszaru izolującego w ramach terenu oznaczonego symbolem MU.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 13. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia zmiany planu stały się obowiązujące:

- 1) Tereny oznaczone symbolem MU – 25%;
- 2) Tereny pozostałe – nie ustala się.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 15. Tracą moc ustalenia uchwały Rady Gminy Turawa nr V/32/2007 z dnia 9 marca 2007 r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 16. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej gminy Turawa.

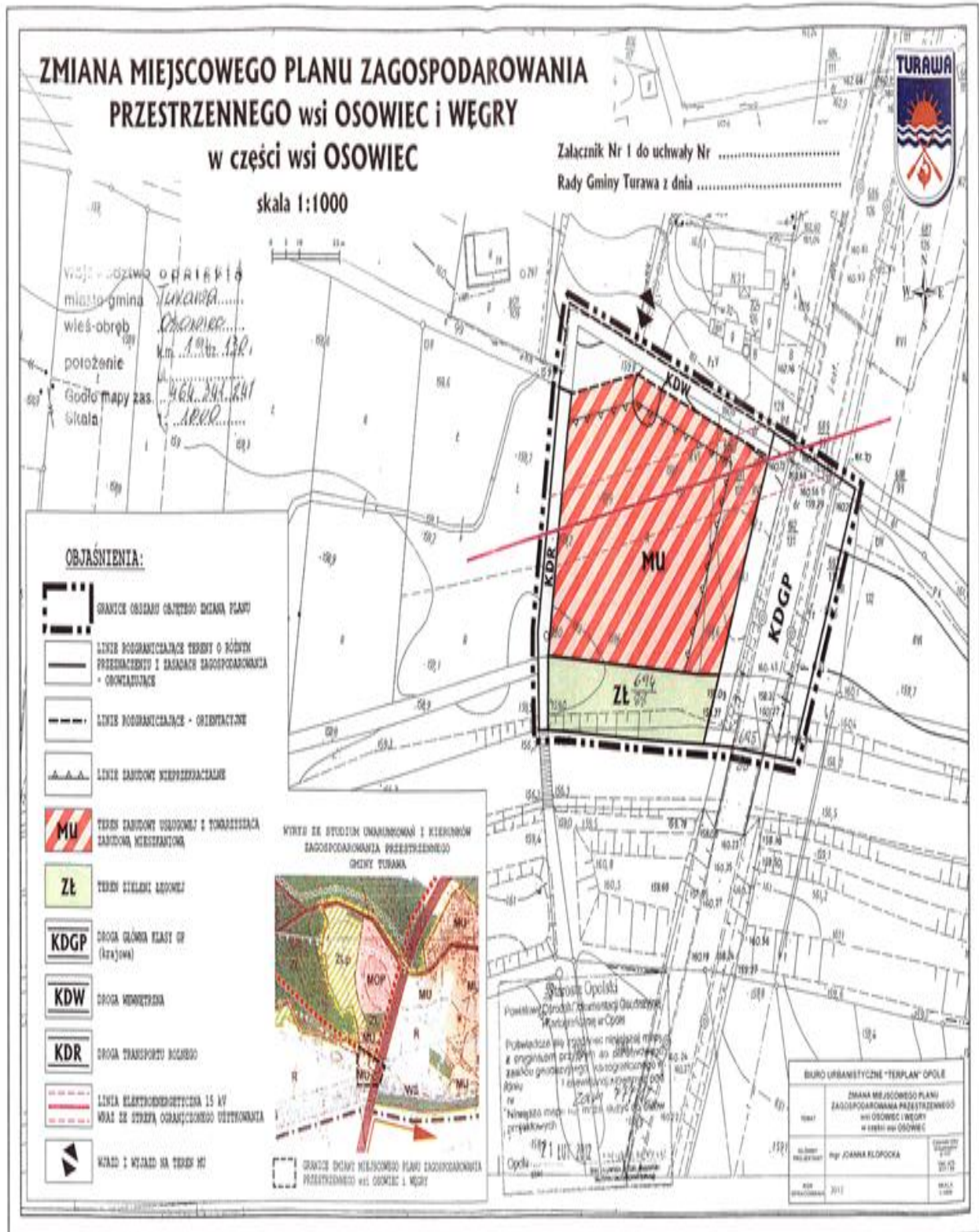
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Adam Prochota

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVIII/112/2012
Rady Gminy Turawa
z dnia 27 września 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/112/2012
Rady Gminy Turawa
z dnia 27 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części obszaru wsi Osowiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Turawa stwierdza, że wszystkie uwagi do projektu planu zgłoszone w trybie art. 17 pkt 6 i 7 ustawy dotyczące fazy opiniowania i uzgadniania zostały rozpatrzone pozytywnie i uwzględnione w projekcie zmiany planu. W czasie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu uwag nie zgłoszono.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/112/2012
Rady Gminy Turawa
z dnia 27 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części obszaru wsi Osowiec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Turawa opierając się na ustaleniach projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry w części obszaru wsi Osowiec oraz na wynikach „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu” – rozstrzyga następująco:

1. Ustalenia projektu zmiany planu dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie należą do zadań własnych gminy i winny być realizowane ze źródeł pozabudżetowych nieobciążających gminę.

2. Rozstrzygnięcie ostateczne w sprawie sposobu realizacji i finansowania modernizacji drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW – winno nastąpić w porozumieniu z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w czasie podejmowania decyzji o likwidacji obecnego zjazdu na drogę krajową Nr 45.