



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 lutego 2018 r.

Poz. 518

UCHWAŁA NR XLII/309/2018 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU

z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t. j. Dz.U. z 2017 roku poz. 1875, 2232, z 2018 roku 130) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku nr XXVIII/204/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Rzepcze, gmina Głogówek Rada Miejska w Głogówku uchwała, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek, o którym mowa w § 1 ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXVII/194/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek.

3. Granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Rzepcze, gmina Głogówek objęty jest obszar, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

4. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linię tę przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8 m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, w przypadku jej remontu lub przebudowy;

- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 4;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym i liczbowym;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni nieruchomości;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów związanych z działalnością komercyjną w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, oświaty, zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, jednostek consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, środków łączności, usług bytowych;
- 9) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych takie jak: usługi handlu detalicznego, usług rzemiosła z zakresu napraw, usługi biurowe, lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, pralnicze, krawieckie oraz pozostałe podobne, których zadaniem jest obsługa mieszkańców, z wykluczeniem zakładów mechaniki samochodowej;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 11) produkcji - należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, bazy transportowe i spedycyjne oraz handel hurtowy;
- 12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogrody, zielen towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery i im podobne.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z powodu braku występowania takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z powodu braku potrzeby określania tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem 1.U/P/Ef – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz elektroenergetyki – lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz teren oznaczony symbolem 1.KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szczegółowe przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 6.1. W celu ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 12 planu;
- 4) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź w granicy działki, z zachowaniem ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i elementów towarzyszących, niezbędnych do właściwego funkcjonowania danego terenu (między innymi dojazdów, dojeżdż, miejsc postojowych, parkingów, obiektów małej architektury, garaży, budynków gospodarczych), zieleni urządzonej oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 7.1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w której muszą się zawrzeć ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczące oddziaływania na środowisko, a w szczególności przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego wynikające z funkcjonowania urządzeń zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolami 1.P/U/Ef.

Rozdział 3

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 8. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną drogi w granicach planu, oznaczonej symbolem: 1.KDD droga publiczna klasy dojazdowej, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych, które muszą być zorganizowane w granicach nieruchomości, na której znajduje się:

- 1) obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

4. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3.

6. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

7. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras rowerowych.

8. Ciągi piesze w liniach rozgraniczających dróg publicznych, należy realizować jako przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury techniczne

§ 10.1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej na terenie pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego, studni.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualny system podczyszczania ścieków i odprowadzenie podczyszczonych ścieków do gruntu.

4. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się ich odprowadzenie wód z działki i dachów budynków po terenie inwestora, do gruntu lub wód po uprzednim podczyszczeniu, lub wykonanie otwartego zbiornika retencyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci, lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną z nowych stacji transformatorowych;
- 2) na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 2) wzdłuż sieci gazowych obowiązują ograniczenia przepisów odrębnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska.

8. W zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych 1000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontu nowych działek budowlanych 18 m.

2. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P/U/Ef ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz elektroenergetyki
 - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zbiorniki wodne, doły chłonne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnej działki budowlanej 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 14 metrów,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej do 10 metrów,
 - g) ustala się dachy dwuspadowe i czterospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 3° do 45°,
 - h) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ustala się pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego,
 - i) ustala się ochronę istniejącej zieleni;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką 30 m oraz od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8

Oплата z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie - 30%.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

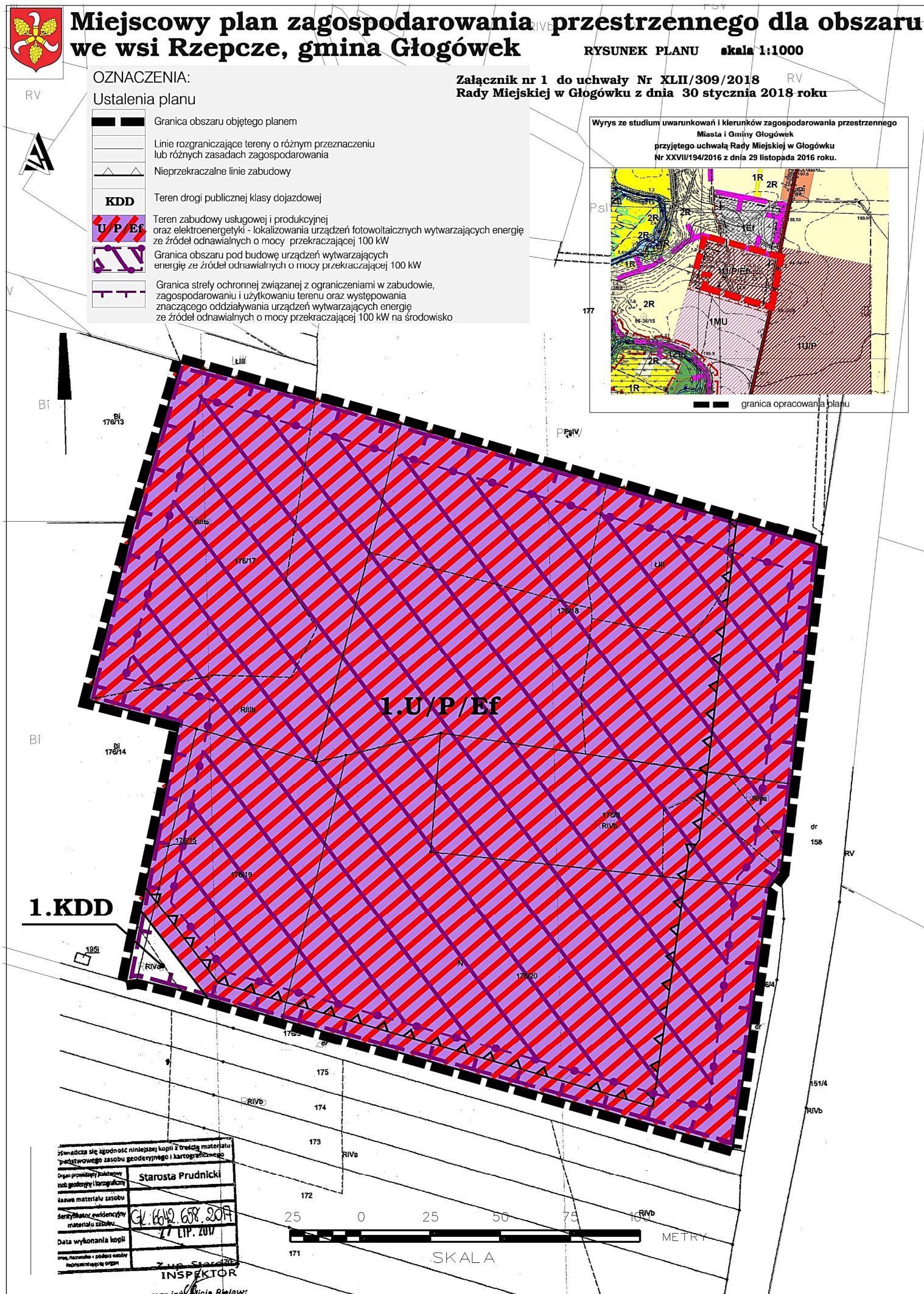
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Głogówku

Mieczysław Hołówko

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLII/309/2018
 Rady Miejskiej w Głogówku
 z dnia 30 stycznia 2018 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XLII/309/2018
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 30 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Rzepcze, gmina Głogówek nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLII/309/2018
Rady Miejskiej w Głogówku
z dnia 30 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.