785

Uchwała Nr VI/40/03
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 3 kwietnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/2 dla części gminy Dobrodzień.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.) oraz art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 154 poz. 1804; 2002 r. Nr 5 poz.42, Nr 113 poz. 984) - Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwala, co następuje:

§ 1. USTALENIA PODSTAWOWE

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MG/2 dla części gminy Dobrodzień obejmujący: miasto Dobrodzień oraz miejscowości Gosławice i Myślinę.

2. **Przedmiotem planu** są tereny użytków rolnych położone:

a) w mieście Dobrodzień, obejmujące dz. nr 1100/82 , którą przeznacza się pod zabudowę na cele działalności gospodarczej, oraz 3617/686 którą przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową,

b) w mieście Dobrodzień i w miejscowości Gosławice, obejmujące działki nr: 4934/341, 874/42, 252, 876/247, 878/247, 881/246, 883/241, 558/240, 875/42, 235, 885/233, 887/227, 889/225, 891/220, które przeznacza się pod urządzenia komunikacji /poszerzenie pasa drogowego/,

c) w miejscowości Myślina obejmujące dz. nr 653/38, którą przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z działalnością gospodarczą.

3. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 jako załączniki nr 1 - 4 do uchwały stanowią miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

4. **Zakres planu obejmuje ustalenie:**

- nowego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów objętych zmianą w planie,
- warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

5. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 3, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie umożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

6. **Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcyjnymi planu są:**

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania,

c) symbole przeznaczenia terenów,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe ustalenia mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w niniejszej uchwale.

2. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć, stosownie do treści ustaleń, rysunki planu wykonane na mapie w skali 1: 1000 stanowiące integralną część niniejszej uchwały.

3. **Terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem użytkowania.

4. **Przeznaczeniu podstawowym terenu -** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.

5. **Przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć określony niniejszym planem inny sposób przeznaczenia terenu niż przeznaczenie podstawowe, który może być realizowany na terenie objętym zmianą planu po spełnieniu określonych niniejszym planem ustaleń,

6. **Liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - jest to linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi mierzoną do zasadniczej ściany budynku.

7. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne) służące funkcji podstawowej terenu.

8. **Przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany na podstawie przepisów szczegółowych.

9. **Usługach bytowych** - należy przez to rozumieć usługi takie jak : fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu domowego, fotograficzne, pralnicze, kosmetyczne, renowacji odzieży, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, lekarskie, małego handlu i gastronomii, biurowe itp.

10. **Działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym lub usługowo-produkcyjnym lub inną, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otoczenia i terenów sąsiednich, w szczególności nie powodująca:

a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,

b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów i odorów.

11. **Działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą-usługową o charakterze wytwórczym, nie mającą charakteru produkcji na skalę przemysłową.

12. **Wielofunkcyjnej działalność gospodarczej** - należy przez to rozumieć różnorodną działalność o charakterze usługowym, wytwórczym i innym, która się wzajemnie nie wyklucza.

13. **Odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych.

14. **Odpadach innych** - należy przez to rozumieć odpady, z wyjątkiem komunalnych, których sposób gromadzenia, przechowywania i utylizacji regulują przepisy szczególne.

15. **Drogach** - należy przez to rozumieć drogi gminne - lokalne i dojazdowe, realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

16. **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

17. **Przepisach szczegółowych** - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy.

§ 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYZNACZONYCH TERENÓW

1. **Miasto Dobrodzień**

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze, oraz miejsca postojowe, urządzenia towarzyszące, mała architektura.

Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) usług bytowych jako obiektów wbudowanych na działce.

2) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

a) podział terenu na działki określa rysunek planu. Dopuszcza się łączenie działek wyznaczonych w planie. Łączenia działek należy dokonywać tak, aby umożliwić prawidłowe zagospodarowanie pozostałych działek, dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej,

b) wjazd na działki budowlane - z projektowanej drogi klasy dojazdowej KD,

c) obiekty usługowe można realizować w formie wolno stojącej, wbudowanej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego, przy czym obiekty usługowe wolno stojące można lokalizować jeśli wielkość działki jest większa niż 950 m^2 i istnieje możliwość wyznaczenia 2-3 miejsc postojowych w obrębie działki mieszkaniowej,

d) w budynku mieszkalnym na lokalizacje usług można przeznaczyć nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

e) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę ziemi /humus/ i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

Zasady zabudowy terenu:

1) odległość linii zabudowy od drogi KD - 8,0 m od krawędzi jezdni,

2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować w formie wolno stojącej, dopuszczalna zabudowa bliźniacza,

3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako II kondygnacyjną, z dopuszczeniem wykorzystania III kondygnacji jako poddasze użytkowe,

4) architektura winna nawiązywać do tradycji regionalnej zabudowy. Dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), układ kalenic budynków należy dostosować do budynku powstałego jako pierwszy na terenie objętym planem,

5) pokrycie budynków dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze ceglastym,

6) możliwość podpiwniczenia budynków, minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni,

7) dopuszcza się realizacje budynków gospodarczych i garaży na granicy działki jako przylegające do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

8) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60 % powierzchni działki, pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną, ogrody, itp.

9) ogrodzenie należy sytuować w granicy działki: trwałe, ażurowe, co najmniej 0,60 m powyżej powierzchni terenu, maksymalnie do 1,80 m. Wyklucza się ogrodzenia z płyt żelbetowych.

10) Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące dopuszczalne poziomu hałasu i wibracji:

- od źródeł komunikacji drogowej

Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 55dB(A)

Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 45dB(A)

-od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 45dB(A)

Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 40dB(A).

KD - teren urządzeń komunikacji - droga dojazdowa:

Dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD należy przyjąć parametry pasa drogowego:

- szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 10,0 m
- jezdnia o szerokości - min. 5,0 m
- szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,20 m
- w obrębie linii rozgraniczenia drogi dozwolone jest prowadzenie infrastruktury technicznej

DG - teren działalności gospodarczej

Przeznaczenie podstawowe - teren wielofunkcyjnej działalności gospodarczej o charakterze usługowo wytwórczym.

Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją terenu, infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca oraz izolacyjna.

Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja obiektów usługowych, małych zakładów produkcyjnych, obiektów do składowania i magazynowania, baz budowlanych i komunalnych, naprawy i konserwacji pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, zapleczy administracyjno-technicznych, garaży i parkingów,

2) dla obiektów usługowo-produkcyjnych należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne oraz organizacyjne, które wyeliminują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, wymagają przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi a wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

3) zakazuje się lokalizowania w granicach terenu objętego planem jednostek organizacyjnych które wytwarzają, przechowują bądź używają substancje promieniotwórcze,

4) składowanie substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz innych substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych np. ropopochodnych wymaga wykonania zabezpieczeń eliminujących przenikanie tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,

5) w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego należy zastosować technologie i rozwiązania techniczne pozwalające na dotrzymanie norm imisji w granicach własności. W przypadku zastosowania procesów technologicz-

nych, będących źródłem wydzielania substancji gazowych i o nieprzyjemnym zapachu oraz pylenia należy zastosować hermetyzację lub inne rozwiązania minimalizujące emisję,

6) hałas spowodowany działalnością usługowo-produkcyjną nie może przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Ustala się dopuszczalne wartości poziomów hałasu i wibracji dla zabudowy mieszkaniowej jaki może być emitowany z terenu DG na poziomie:

pora dnia (6,^{oo} - 22,^{oo}) Leg = 55 dB(A
pora nocy (22,^{oo} - 6,^{oo}) Leg = 45 dB(A)

7) gospodarka odpadami:

a) komunalnymi - gromadzenie odpadów do pojemników i usuwanie na gminne składowisko odpadów w Dobrodzieniu,

b) innymi - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

8) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego położonego przy zachodniej granicy terenu,

9) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnia warstwę ziemi i wykorzystać przy rekultywacji terenu,

10) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki inwestycyjne pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej nieruchomości możliwość prawidłowego jej zagospodarowania, dostępu sieci infrastruktury technicznej i komunikacji zewnętrznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

Zasady zabudowy terenu:

1) budowa obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,

2) wysokość zabudowy winna uwzględniać wymogi technologiczne, lecz nie więcej niż 11 m,

3) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów,

4) ogrodzenie sytuować w granicy działki - trwałe,

5) wzdłuż granicy działki wprowadzić pas zieleni o zmiennej wysokości.

2. Miasto Dobrodzień - Gosławice.

KGPp - teren urządzeń komunikacji.

Przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego przy skrzyżowaniu realizowanej obwodnicy drogowej miasta Dobrodzień z drogą krajową nr 46 relacji Kłodzko - Szczekociny.

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z projektem technicznym obwodnicy,

2) ubytek zieleni związany z przeznaczeniem terenu pod realizację skrzyżowania należy zrekompensować na terenie wskazanym przez Burmistrza Miasta,

3) warstwa gleby zdjętej w związku z realizacją przedsięwzięcia ze względu na wysoką zawartość kadmu należy wykorzystać na cele rekultywacji terenu w miejscu jej pozyskania,

4) w projekcie technicznym przewidzieć rozwiązania inżynierskie minimalizujące spływy zanieczyszczonych wód opadowych z jezdni obwodnicy do cieku Myślinka.

3. Myślina

MN/UP - teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą.

Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa z obiektami działalności gospodarczej o charakterze usługowo-produkcyjnym

Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe, urządzenia towarzyszące.

Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja:

a) zabudowy mieszkaniowej z obiektami działalności gospodarczej o charakterze usługowo-produkcyjnym,

b) realizacja zabudowy mieszkaniowej dopuszczalna jest wyłącznie dla prowadzącego działalność określoną w pkt. a , będącego właścicielem terenu lokalizacji inwestycji.

2) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

a) wyklucza się wprowadzenie działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane jeśli nie będą zapewniać określonych dopuszczalnych norm jakości środowiska,

b) obowiązek zapewnienia czasowych miejsc postojowych dla pojazdów transportowych w obrębie terenu lokalizacji inwestycji,

c) dopuszcza się podział terenu na mniejsze nieruchomości. Wydzielenia terenu należy dokonywać w oparciu o koncepcję zagospodarowania planowanej inwestycji na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania. Podział powinien zapewniać prawidłowe zagospodarowanie wydzielonych nieruchomości, umożliwiać dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 8,0 m,

d) wjazd na teren z istniejącej drogi gminnej, klasy dojazdowej KD.

Zasady zabudowy terenu:

1) odległość linii zabudowy- min. 6,0 m od krawędzi jezdni drogi KD,

2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako obiekt II kondygnacyjny z możliwością wykorzystania III kondygnacji dla celów użytkowych. Architekturę budynku mieszkalnego dostosować wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, dach spadzisty o symetrycznym układzie połaci /dopuszczalny wielospadowy/,

3) zabudowę przeznaczoną na działalność gospodarczą można realizować jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego. Wysokość budynków usługowo-gospodarczych dostosować do istniejącej zabudowy i do wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11 metrów,

4) dopuszczalna lokalizacja obiektów o lekkiej konstrukcji na cele reklamowe,

5) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna,

6) ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu, maksymalnie do 1,8m. Wyklucza się ogrodzenia z płyt żelbetowych,

7) wzdłuż granicy z terenami sąsiednich nieruchomości należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m o zmiennej wysokości, zimozielonej,

8) gospodarka odpadami:

a) komunalnymi - gromadzenie w pojemnikach lub kontenerach i usuwanie na gminne składowisko odpadów w Dobrodzieniu,

b) innymi niż komunalne - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9) Dla zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą ustala się następujące dopuszczalne poziomu hałasu i wibracji:

- od źródeł komunikacji drogowej
Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 60dB(A)
Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 50dB(A)
-od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 50dB(A)
Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 40dB(A).

§ 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę - poprzez podłączenie do sieci wodociągowej.

2. **Odprowadzanie ścieków komunalnych** - w mieście Dobrodzień do sieci kanalizacji miejskiej, we wsiach: Gosławice i Myślina przejściowo do szczelnych zbiorników okresowo wybieralnych i wywóz do oczyszczalni ścieków w Dobrodzieniu, docelowo do zbiorczego systemu kanalizacji.

3. **Odprowadzanie ścieków deszczowych** - do sieci kanalizacji deszczowej.

4. **Energia cieplna** - ogrzewanie z indywidualnego źródeł ciepła, zalecane zastosowanie źródeł o niskiej emisji.

5. **Elektroenergetyka -** poprzez podłączenie do istniejących sieci niskiego napięcia na warunkach określonych przez dysponenta lub zarządcę sieci.

6. **Telekomunikacja** - poprzez podłączenie do istniejącej sieci na warunkach dysponenta lub zarządcy.

§ 5. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie kulturowej.

1) Wszelkie okryte w trakcie prac ziemnych przedmioty lub obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

2) W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych inwestor ma obowiązek:

- powiadomić właściwy organ ds. ochrony zabytków o znalezisku,
- przeprowadzenia na własny koszt ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

§ 6. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN - 5 %**
2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/UP - 15 %**
3) dla terenu oznaczonego symbolem **DG - 0 %**
4) dla terenu oznaczonego symbolem **KGPp; KD - 0 %.**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Joachim Kiwic