1070

Uchwała Nr IX/59/03
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 27 czerwca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/3 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 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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, Nr 130, poz.1112) - Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwala, co następuje:

§ 1 .**Ustalenia podstawowe**

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MG/3 dla części gminy Dobrodzień, obejmujący tereny w miejscowości Kocury.

2. Przedmiotem planu są tereny obejmujące działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 181/147 , którą przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nr 1147/146, którą przeznacza się na komercyjną działalność usługową.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000 i 1: 500,stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały.
Rysunek planu określa nowe przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem.

4. Zakres planu obejmuje ustalenie:
a) nowego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
b) warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów objętych planem
c) warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
d) zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

5. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcjonalnymi planu są:
a/granice obszaru objętego planem,
b/linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
c/symbole przeznaczenia terenów,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy

6. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:
a/ **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,

b/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,

c) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / nadziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej

d) **przepisach szczególnych** - przepisy ustaw, obowiązujące przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy,

e) **drogach dojazdowych wewnętrznych oraz ciągach pieszo - jezdnych** - należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych,

f) **usługach bytowych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska. W przypadku niniejszego planu należy przez to rozumieć usługi handlu, małej gastronomii ,szewskie, fryzjerskie, hotelowe optyczne, krawieckie, lekarskie, usługi biurowe itp.

g) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie gastronomii, handlu , hoteli, biurowe i itp. realizowane ze środków finansowych inwestora

h) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym lub usługowo - produkcyjnym lub inna, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otoczenia i terenów sąsiednich, w szczególności nie powodująca:
1/ emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
2) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów i odorów,
3) wytwarzania odpadów w ilości powyżej 100 ton w ciągu roku,
4/ konieczności korzystania z pojazdów transportu ciężkiego ;

i/ **przedsięwzięciach mogących 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 szczególnych

j/ **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej oraz obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej oraz weterynaryjnych.

§ 2. **Ustalenia dotyczące terenów objętych planem**

Dla terenów objętych planem nadaje się symbole i ustala się następujące przeznaczenie :

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN :

a/ **zasady zagospodarowania terenu**:

1/ **Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,**

2/ Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń i urządzenia rekreacji przydomowej, ogrody,

3/ Dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi bytowe i usługi o charakterze nieuciążliwym ,nie przekraczające 40% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkalnej istniejącej w granicach działki, realizowane w formie obiektu wolno stojącego, wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,

4/ Zabrania się lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, podlegających procedurze oceny oddziaływania na środowisko,

5/ Dopuszcza się podział terenu pod warunkiem, że podział będzie zapewniał powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz będzie zapewniał dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci urządzeń infrastruktury technicznej,

b) warunki, standardy kształtowania zabudowy terenu:

1/ Budynki mieszkalne wolno stojące, dozwolone bliźniacze

2/ Odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu

3/ Wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) od szczytu kalenicy, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

4/ Minimalny poziom podłogi parteru budynku ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni drogi

5 /Architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do budynku istniejącego na sąsiedniej działce,

6/ Dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /

7/ Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

8/ Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkowa jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

9/Ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

10/ W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

11)Ogrodzenie działki nie może przekraczać pasa drogowego

12)Wjazd na drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi

13) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji w środowisku, powodowane przez poszczególne grupy hałasu w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy MN:

a/ od źródeł komunikacji drogowej:
Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 55 dB(A)
Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 45 dB(A)

b/ od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:
Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 45 dB(A)
Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 40 dB(A).

UC - teren komercyjnej działalności usługowej

Ustala się następujące zasady, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U:

a/zasady zagospodarowania terenu:

1/ **Przeznaczenie podstawowe - usługi o charakterze komercyjnym (handlu, gastronomii , hotelowe, biurowe itp.**

2/ Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sportu i rekreacji towarzyszące usługom, budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe dla samochodów, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń, mała architektura

3/ Dopuszcza się realizacje pomieszczeń mieszkalnych dla prowadzącego działalność usługową w poddaszu budynku usługowego lub jako budynku wolno stojącego na działce

4/ Zabrania się lokalizacji w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, podlegających procedurze oceny oddziaływania na środowisko

5) Dopuszcza się podział terenu pod warunkiem, że podział będzie zapewniał powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz będzie zapewniał dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci urządzeń infrastruktury technicznej;

b) warunki, standardy kształtowania zabudowy terenu:

1/Dopuszczalna rozbiórka budynków o złym stanie technicznym , przebudowa i remonty w dostosowaniu do nowej funkcji

2/Przy remontach i przebudowie należy architekturę budynków dostosować do otoczenia, utrzymać ich regionalny charakter,

3/Pod zabudowę ,w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy należy przeznaczyć maksymalnie do 60 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.)

4/Nowe budynki gospodarcze, w tym garaże należy sytuować na zapleczu działki, z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

5/ Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

6/Ogrodzenie działki nie może przekraczać pasa drogowego

7/Wjazd na drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi

8/ Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy terenu UC :

a/ od źródeł komunikacji drogowej:
Leg dla dnia [6^{oo} - 22^{oo}] - 60dB(A)
Leg dla nocy [22^{oo} - 6^{oo}] - 50 dB(A)

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

§ 3. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1.Zaopatrzenie w wodę : z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę na terenie objętym planem.

2. **Odprowadzanie ścieków:**

a) ścieki komunalne - w okresie przejściowym dozwolone jest odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamba) lokalizowanych na działkach objętych planem, zgodnie z obowiązującymi szczególnymi, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Kocury z przesyłem do oczyszczalni ścieków w Dobrodzieniu

b) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych oraz gruntu

c) dopuszcza się przydomowe indywidualne oczyszczalnie ścieków.

3. **Odprowadzanie wód opadowych:**

1/wody opadowe z terenów dróg, powierzchni utwardzonych, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzania wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym.

Docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (placów, terenów zabudowy

2/na terenach zabudowy jednorodzinnej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.

4.**Elektroenergetyka :**

a/ Zasilanie zabudowy - istniejącą siecią niskiego napięcia na warunkach zarządcy napięcia.

5. **Zaopatrzenie w ciepło** - z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.

§ 4. **Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie**

W przypadku stwierdzenia w trakcie prac ziemnych istnienia przedmiotów oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień o cechach stanowisk archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić Państwową Służbę Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 5. **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**

1/Wierzchnią warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu

2/Na terenach objętych planem zabrania się lokalizowanie obiektów oddziaływujących na otoczenie w zakresie hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego, w stopniu przekraczającym dopuszczalne normy

3/Na terenach objętych planem zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu

4/Gospodarka odpadami - odprowadzanie nieczystości stałych komunalnych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne w Dobrodzieniu, na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska. Postępowanie z odpadami innymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o odpadach.

§ 6. **Ustalenia pozostałe:**

1.Przy dokonywaniu podziału nieruchomości należy uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji zewnętrznej i sieci uzbrojenia technicznego lub ustalać służebność oraz umożliwiać wykonania innych ustaleń wynikających z uchwały i obowiązujących przepisów szczególnych .

2.Tereny, dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

3.W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu, obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 7. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętej niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właściciela nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące - w wysokości:

- dla terenu MN 5 %.
- dla terenu UC 15 %.

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Burmistrz Dobrodzienia pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości .

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 9 . 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Joachim Kiwic