DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 24 sierpnia 1998 r. Nr 23

Treść :

UCHWAŁY RAD

Poz. :

135 - Nr XLVIII/225/98 Rady Gminy Branice z dnia 18 czerwca 1998 r.- w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego, 720

136 - Nr XLII/289/98 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 18 czerwca - 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Niemodlin, obejmującego rejon ul. Brzeskiej wraz z przyległym terenem części wsi Szydłowiec Śląski, 743

137 - Nr LIV/400/98 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 17 czerwca - 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów mieszkaniowych w sołectwach Rozwadza, Krępna w gminie Zdzieszowice. 753

Poz.137

UCHWAŁA NR .LIV/400/98.....

RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 17.czerwca.1998 r.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów mieszkaniowych w sołectwach Rozwadza, Krępna w gminie Zdzieszowice.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 poz. 415 z późn.zm.) - Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów mieszkaniowych w sołectwach Rozwadza, Krępna w gminie Zdzieszowice.
2. Obszary określone w ust.1 obejmują tereny:
   1/ teren zurbanizowany wsi Rozwadza
   2/ teren zurbanizowany wsi Krępna
   3/ teren rekreacyjny w dolinie rzeki Odry.
3. Plan obejmuje wyznaczone obszary w gminie Zdzieszowice w obrębie sołectw: Rozwadza, Krępna, których granice określa rysunek planu w skali 1:2000.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest integralną częścią w formie załącznika.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
   a/ zapewnienia rozwoju strefy usługowo-mieszkaniowej we wsiach Rozwadza, Krępna z równoczesną ochroną konserwatorską Zespołu Pałacowo-Parkowego w Rozwadzy,

b/ kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska, szczególnie w dolinie rzeki Odry przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań na środowisko Zakładów Koksowniczych w Zdzieszowicach oraz układu drogowo - ulicznego,

c/ przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru w sposób zapewniający równowagę pomiędzy strefą usługowo - mieszkaniową a ekologiczną oraz kształtowanie ładu urbanistyczno - architektonicznego. Uzyskanie sprawnej obsługi komunikacyjnej,

d/ wyznaczania i określania zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny strefy usługowo - mieszkaniowej z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji usługowych i gospodarczych, mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w zakresie ponadnormatywnych emisji szkodliwych związków, hałasu, wibracji oraz zanieczyszczenia wód,

2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,

3. Harmonijny, umiarkowany rozwój obszarów sołectw: Rozwadza, Krępna i poprawa jakości życia mieszkańców wsi.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1/ tereny mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy - adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, z wypełnieniem luk budowlanych oraz dopuszczeniem funkcji uzupełniających, tj. usług głównie w parterach budynków nieuciążliwego rzemiosła usługowego, zieleni towarzyszącej itp., oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MR, UH, UG, UR,

2/ tereny rekreacyjne obejmujące tereny o znacznych walorach krajobrazowych, w tym usług turystyki, tereny zieleni niskiej, tereny lasów istniejących i projektowanych /dolesienia/ oraz wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, UT, ZN, RL, W,

3/ tereny zieleni niskiej, cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN i ZC,

4/ tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw polowych, tereny łąk i pastwisk oraz tereny ośrodków produkcji polowej, ogrodniczej, zwierzęcej i rybackiej oznaczone na rysunku planu symbolami: RO, RP, RZ, RPO, RPR,

5/ tereny usług: oświaty, zdrowia, kultury, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolami: UO, UZ, UK, US, UH, UG, UR,

6/ tereny urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

komunikacja drogowa:

DK III - droga krajowa,
Z - ulice zbiorcze,
L - ulice lokalne,
D - drogi dojazdowe,
Ks - tereny urządzeń komunikacji samochodowej, np. parking,
KK - tereny komunikacji kolejowej.

7/ zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: NO - przepompownie ścieków oraz liniowe urządzenia infrastruktury technicznej, których ciągi w sposób graficzny pokazano na rysunku planu.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie alternatywne lub uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny o których mowa w ust.1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i alternatywnego lub uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w ust. 2i3, § 3.
2. Linie podziału na działki budowlane, które mogą być korygowane na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Linie zabudowy.
4. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych.
5. Oznaczenie granicy obszarów objętych planem, granicy sołectw i gminy Zdzieszowice.
6. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5

Przebiegi linii rozgraniczających, wymienionych w § 4 ust.1, mogą być korygowane podczas realizacji planu wyłączenie wówczas, jeżeli spełnione zostaną równocześnie dwa warunki:

1/ korekta obejmuje teren o szerokości nie przekraczającej 10 m od linii rozgraniczających wg rysunku planu,

2/ na dokonanie korekty wyrazi zgodę właściciel lub władający nieruchomością, której korekta dotyczy.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 i 5, z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 7

1. W ramach obszarów objętych planem, wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem jako:

   a/ tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności,

   b/ tereny usługowe,

   c/ tereny rekreacyjne, w tym tereny chronione z uwagi na wartości środowiska przyrodniczego,

   d/ tereny komunikacyjne,

   e/ tereny obsługi technicznej sołectwa,

   f/ tereny zieleni urządzonej,

   g/ tereny rolne, w tym upraw ogrodniczych,

   h/ tereny ochrony wartości kulturowych /np. Założenie Pałacowo-Parkowe w Rozwadzy/.

2. Na terenach, o których mowa w ust. la/, b/, d/, e/, f/, g/, h/, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych ulic, dojazdów niezbędnych dla

obszarów związanych z funkcjonowaniem tych obszarów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1c/, dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający funkcjonowania środowiska przyrodniczego.

§ 8

Plan zakłada zarówno przekształcenie, jak i utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności, wynikający z poszanowania prywatnego prawa własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1/ planie-należy przez to rozumieć ustalenia dla planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu uchwały nie wynika inaczej,

2/ uchwale - należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zdzieszowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy rozumieć, przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenie w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego/,

4/ rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej, z pokazaniem granic władania gruntami w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej uchwały,

5/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6/ przeznaczeniu alternatywnym lub uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które dopuszcza się alternatywnie, albo które uzupełnia, bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych, przy założeniu nienaruszania stanu istniejącego terenu o funkcjach publicznych, takich jak drogi wojewódzkie, drogi lokalne, tereny kościołów, cmentarzy, szkoły, przedszkola, stadiony itp.

2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust.1, należą:

1/ tereny przeznaczone pod drogi i ulice, które oznaczone są na rysunku planu symbolami:

a/ DK III - droga krajowa Opole - Kędzierzyn - Koźle,
b/ Z - ulice zbiorcze /drogi wojewódzkie/,
c/ L - ulice lokalne klasy L 1/2,
d/ D - ulice dojazdowe obsługujące tereny zurbanizowane i otwarte,

2/ tereny przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, oznaczone na rysunku planu symbolem NO /przepompownie ścieków/ oraz tereny dla realizacji ciągów infrastruktury technicznej,

3/ tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

4/ tereny przeznaczone dla usług o charakterze publicznym, takie jak szkoła podstawowa, przedszkole /symbol UO/, biblioteka /symbol UK/, kościół /symbol UK/, cmentarz /symbol ZC/, Ochotnicza Straż Pożarna /symbol US/,

5/ tereny rekreacyjne w dolinie rzeki Odry przeznaczone dla wypoczynku krótkotrwałego.

§ 11

1. Największe wartości zasobów środowiska przyrodniczego na terenie objętym planem posiada Założenie parkowo - pałacowe w Rozwadzy.

§ 12

1. Do węzłowego obszaru przyrodniczego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych w gminie Zdzieszowice włącza się tereny rekreacyjne oraz tereny otwarte, oznaczone na rysunku planu symbolami: RL, RLp, RZ, ZN, wraz z potokami i ciekami wodnymi.
2. Do wspomagających przyrodniczy obszar węzłowy zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a/ ZC - zieleń cmentarna,
   b/ RO - tereny upraw ogrodniczych,
   c/ RP - tereny upraw polowych.

3. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
4. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji, tj. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą, względnie przebudową lub budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
5. Ustala się, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 września 1980 r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami /Dz.U.Nr 24 poz.90/, następujące normy hałasu:

   1/ dla terenów rekreacyjno-sportowych i ogródków działkowych: 55 dB/A-dzień, 45 dB/A-noc, 80 dB/A-max.krótkotrwały.

2/ dla terenów mieszkaniowych: 50 dB/A-dzień, 40 dB/A-noc, 75 dB/A-max. krótkotrwały.

6. Ustala się bezwzględne zachowanie i ochronę istniejących obiektów, określonych przez Państw. Służbę Ochrony Zabytków jako zabytkowe, tj.:

we wsi ROZWADZA:
- sklep, ul. Korfantego 26
- dom, ul. Korfantego 23
- szkoła, ul. Szkolna 5
- dom, ul. Szkolna 7
- kościół ewangelicko-augsburski

we wsi KRĘPNA:
- dom i budynek gospodarczy, ul. Zdzieszowicka 25
- dom, ul. Zdzieszowicka 26
- dom, ul. Zdzieszowicka 46

7. Ustala się, iż ochroną konserwatorską objęte są wszystkie stanowiska archeologiczne zarówno ujęte w ewidencji jak i wpisane do rejestru zabytków Państw. Służby Ochrony Zabytków w Opolu i wszelkie roboty ziemne w ich obrębie muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora.
Na inwestorze i wykonawcy ciąży obowiązek każdorazowego powiadamiania Państw.Służby Ochr.Zabytków w Opolu, o wszelkich nowych znaleziskach archeologicznych, zgodnie z art. 22 ust.1 i art.25 Ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r.
W przypadku nowych odkryć archeologicznych niezbędne będzie przeprowadzenie, na koszt inwestora, ratowniczych badań archeologicznych celem zabezpieczenia i udokumentowania znalezisk.
8. Ustala się zachowanie i ochronę gruntów leśnych i rolnych wchodzących w skład, bądź wspomagających węzłowy obszar przyrodniczy Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych w gminie Zdzieszowice.
9. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych, czyli tzw. ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych pokryć dachowych.
10. Stwierdza się, że dolina Odry, w ramach sieci OCONET-POLSKA, jest korytarzem ekologicznym łączącym Czechy z Borami Stobrawsko-Turawskimi i Górą św. Anny.

§ 13

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz ustaleń zawartych w § 10 i § 11, określa się ogólne zasady dla całego obszaru.

2. Zakazy obowiązują dla:

   1/ realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,

   2/ użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,

   3/ składowania odpadów agresywnych dla środowiska,

   4/ prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na podziemne zasoby wody pitnej.

3. Realizacja planu wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:

   1/ komunikacja publiczna: ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki autobusowe,

   2/ obiekty i urządzenia obsługi ludności,

4. Dla uzyskania niskiej emisji do atmosfery, ustala się:

   1/ zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających ze spalania węgla,

   2/ zalecenia zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków,

   3/ zakaz emisji szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego związków i substancji w ilościach ponadnormatywnych.

§ 14

1. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

1/ rozwój sołectw będzie ograniczony, polegający głównie na uzupełnieniu, intensyfikacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy, zmierzający zarazem do podniesienia standardów, a przez to jakości życia, oraz do wprowadzenia i umacniania ładu przestrzennego. W wyniku tak sformułowanej koncepcji rozwoju sołectw: Rozwadza, Krępna, ustala się:

a/ rozwój sołeckiego ośrodka usługowego głównie poprzez koncentrację usług centrotwórczych w Rozwadzy i Krępnej,

b/ dążenie do ukształtowania zintegrowanego organizmu osadniczego w skali sołectw: Rozwadza, Krępna z podziałem na 3 strefy o dominujących funkcjach, tj. strefę usługowo-mieszkaniową, strefę mieszkaniową i strefę rekreacyjną,

c/ przekształcenie w obrębie obszarów istniejącego osadnictwa o charakterze porządkującym, mającym na celu ład przestrzenny, eliminujący obiekty uciążliwe, np. ruch tranzytowy /stąd projektowana obwodnica/,

d/ wydzielenie działki z terenu stanowiącego "lukę" w zabudowie, na której mogą być zlokalizowane 2 lub więcej budynków, winno dokonywać się w oparciu o podział przyjęty w planie, a ewentualna uzasadniona częściowa korekta może mieć miejsce w oparciu o koncepcję podziału całej powierzchni terenu "luki",

e/ powierzchnię dla działki zagrodowej winno się określać w oparciu o koncepcję zagospodarowania, uwzględniającą wielkość i specjalizację gospodarstwa rolnego, natomiast powierzchnię terenu dla obiektów usługowych łącznie z parkingiem,

f/ architektura projektowanych obiektów mieszkalnych do 2 kondygnacji, z zaleceniem projektowania dachu dwuspadowego z ewentualnym poddaszem użytkowym,

g/ w razie rewaloryzacji i modernizacji obiektów zabytkowych, winno się przestrzegać zachowania istniejącej formy archi-

tektonicznej, zgodnie z wytycznymi i zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

h/ zachować wyznaczone w planie linie zabudowy przy lokalizacjach obiektów.

2. Określa się granice 1 obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- obszar projektowanego odcinka modernizowanej drogi krajowej Opole - Kędzierzyn - Koźle, który w planie posiada ślad w formie obejścia obszaru zurbanizowanego.

3. Określa się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy obejmującej centralną strefę mieszkaniową i usługową we wsiach Rozwadza i Krępna.

§ 15

Ustala się, że w ramach wyznaczonych obszarów objętych planem, tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

1/ zaopatrzenia w wodę gminnymi sieciami wodociągowymi, których przebiegi przedstawiono na rysunku planu,

2/ odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych kolektorami sanitarnymi, z przerzutem ścieków z przepompowni do sieci kanalizacyjnej w Zdzieszowicach, a następnie do istniejącej oczyszczalni w Zdzieszowicach, co pokazano na rysunku planu,

3/ zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących linii energetycznych, które przedstawiono na rysunku planu,

4/ zaopatrzenia w gaz z gazociągu średnioprężnego dosyłowego i sieci gazowej, rozdzielczej, średnioprężnej. Sieć gazowa jest oznaczona na rysunku planu,

5/ w zakresie telekomunikacji w ostatnich latach została wykonana sieć kabli rozdzielczych, które w pełni zaspokajają potrzeby mieszkańców obydwu wsi. Sieć tę pokazano na rysunku planu.

§ 16

Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrznnym z dnia 7.VII.1994 r. stawkę 10-procentową, dotyczącą nieruchomości położonych w obrębie wyznaczonych obszarów w sołectwach: Rozwadza, Krępna w gminie Zdzieszowice, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu.

§ 17

Rysunek planu w skali 1:2000 jest załącznikiem do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Zdzieszowice.

§ 19

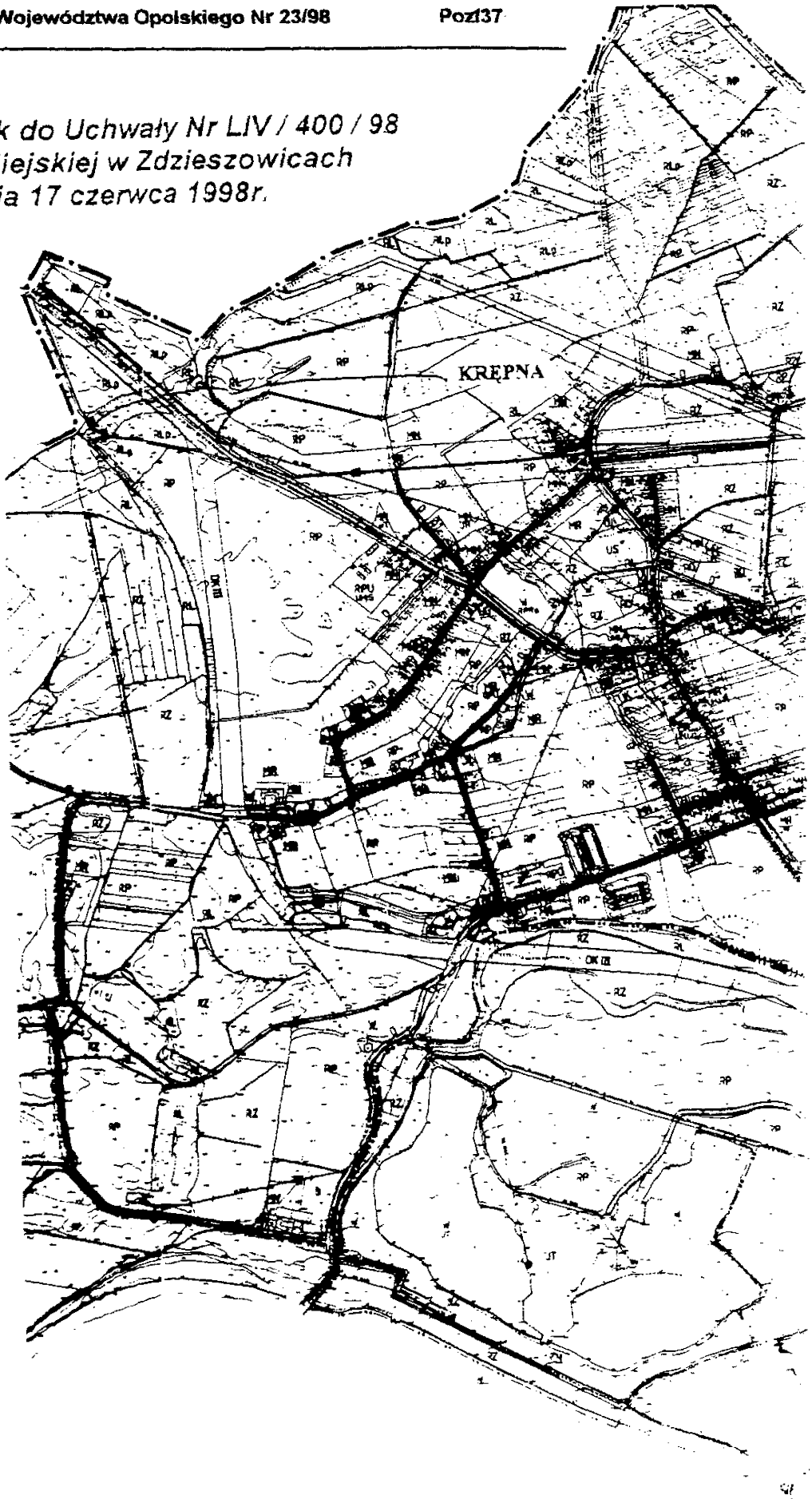
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Zdzieszowice.

§ 20

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

Przewodniczący
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Edward Pajdosek

Załącznik do Uchwały Nr LIV / 400 / 98
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 17 czerwca 1998r.



Fotoreprodukcję wykonano
w W.B.G. i T.R. w Opolu

w Ks. Rob. 99/98 Data 4.98

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYZNACZONYCH OBSZARÓW SOŁECTW
KREPNA, ROZWADZA
W GMINIE ZDZIESZOWICE
SKALA 1 : 2000

Zał. do uchwały
Nr LIV/400/98
R.M. w Zdzieszowicach
z dn. 17 czerwca 1998 r.

