Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru w Gminie Zdzieszowice w obrębie sołectwa Januszkowice.

Opols.2003.66.1266 z dnia 2003.09.03
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 3 września 2003r.

Wejście w życie:
18 września 2003 r.

Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr XXXI/208/96 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z 14.11.1996 r.
Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr XXXI/208/96 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z 14.11.1996 r.

Uchwała Nr X/66/03
Rady Miejskiej z Zdzieszowicach
z dnia 1 lipca 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru w Gminie Zdzieszowice w obrębie sołectwa Januszkowice.

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. 1591; 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806), oraz art. 11 i art. 12 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 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru w gminie Zdzieszowice w obrębie sołectwa Januszkowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/208/96 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 14 listopada 1996 r.

2.Przedmiotem zmiany planu są tereny użytków rolnych obejmujące działki gruntowe oznaczone numerami: 46/2, 46/9, 46/4, 46/16, 46/15, 46/14 klasy VI o pow. 0,34 ha, które przeznaczone się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z działalnością gospodarczą

3.Rysunek planu wraz z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale stanowią ustalenia miejscowego planu 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, zgodnie z ustaleniami planu 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 rozdziale 2 niniejszej uchwały,

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) **szkodliwych uciążliwościach dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniających życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,

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,

c) wytwarzania odpadów w ilości powyżej 100 ton w ciągu roku,

d) konieczności korzystania z pojazdów transportu ciężkiego

11) **działalności usługowo - produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, usługową o charakterze wytwórczym, nie mającą charakteru produkcji na skalę przemysłową, której działalność będzie miała charakter działalności gospodarczej nie uciążliwej jak określono w pkt. 10,

12) **usługach rzemiosła nieuciążliwego** - należy przez to usługi materialne polegające na wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń o charakterze naprawczym, remontowym i konserwacyjnym, których działalność nie będzie powodować stanów dokuczliwych dla terenów sąsiednich, w szczególności w zakresie hałasu i wibracji, wytwarzania substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów i odorów, a także wytwarzających odpady w ilości powyżej 100 ton w ciągu roku oraz obsługi transportem ciężkim. Uciążliwość tych obiektów musi być ograniczona do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,

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 TERENÓW WYZNACZONYCH I OZNACZONYCH SYMBOLAMI

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Przeznaczenie podstawowe - istniejąca zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodzinnym z obiektami towarzyszącymi.

Zasady zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi i wymogami ochrony środowiska.

MN-UP - teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą

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

Przeznaczenie dopuszczalne - działalność usługowa związana z rekreacją i turystyką.

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

Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja:
   a) zabudowy mieszkaniowej z obiektami działalności gospodarczej o charakterze usługowo-produkcyjnym lub rzemiosła nieuciążliwego,
   b) zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą o charakterze usług rekreacji i turystyki
   c) realizacja zabudowy mieszkaniowej dopuszczalna jest wyłącznie dla prowadzącego działalność określoną w pkt. a i b, będącego właścicielem terenu lokalizacji inwestycji,
2) Wprowadzenie na teren działalności usługowej o charakterze rekreacyjno-turystycznym wyłącznie po likwidacji działalności gospodarczej określonej w pkt.a.
3) Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
   a) wyklucza się wprowadzenie działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - 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) powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych na cele działalności usługowo-produkcyjnej i rzemiosła nieuciążliwego nie może przekroczyć 200 m^2.
   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,
   d) dojazd na teren z istniejącej drogi klasy dojazdowej KD.
4) dla przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:
   a) lokalizacje obiektu hotelowego z gastronomią,
   b) wyklucza się lokalizację obiektu dyskotekowego.

Zasady zabudowy:

1) odległość linii zabudowy od drogi KD - min. 6,0 m od krawędzi jezdni drogi KD. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy przeznaczyć na urządzanie zieleni ozdobnej oraz na miejsca parkingowe,
2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako II kondygnacyjną z możliwością wykorzystania III kondygnacji dla celów użytkowych. Architekturę budynków mieszkalnych dostosować wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dopuszczalne wielospadowe,
3) zabudowę przeznaczoną na działalność gospodarczą można realizować jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkaniowych. Wysokość budynków usługowo-gospodarczych dostosować do istniejącej zabudowy i do wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11 metrów,

4) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych,

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 1,8 m. 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.

§ 4.Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

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

2.**Odprowadzanie ścieków sanitarnych** - w okresie przejściowym, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, a następnie ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Zdzieszowicach- docelowo do zbiorczego systemu odprowadzania ścieków

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

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

.**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 odkryte 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.Warunki i zasady realizacji planu wynikające z potrzeb ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi:

1.Dla obiektów usługowo-produkcyjnych należy zastosować takie rozwiązani techniczne, technologiczne oraz organizacyjne, które wyeliminują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2.W zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego należy zastosować technologie i rozwiązania techniczne pozwalające na dotrzymanie norm emisji w granicach własności. W przypadku zastosowania procesów technologicznych, będących źródłem wydzielania substancji gazowych i o nieprzyjemnym zapachu oraz pylenia należy zastosować hermetyzację lub inne rozwiązania minimalizujące emisję.

3.Hałas spowodowany działalnością usługowo-produkcyjną nie może przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Ustala się dopuszczalne wartości poziomów hałasu zewnętrznego, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN ustała się następujące dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB:

* od źródeł komunikacyjnych:

pora dnia (6^{00} - 22^{00}) Leg = 55 dB(A)

pora nocy (22^{00} - 6^{00}) Leg = 45 dB(A)

* od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

pora dnia (6^{00} - 22^{00}) Leg = 55 dB(A)

pora nocy (22^{00} - 6^{00}) Leg = 45 dB(A)

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN- UP ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB:

* od źródeł komunikacyjnych:

pora dnia (6^{00} - 22^{00}) Leg = 60 dB(A)

pora nocy (22^{00} - 6^{00}) Leg = 50 dB(A)

* od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

pora dnia (6^{00} - 22^{00}) Leg = 50 dB(A)

pora nocy (22^{00} - 6^{00}) Leg = 40 dB(A)

4.Działalność usługowo-produkcyjna i niemieszkalna powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:

- szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności.
- hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów wyżej określonych
- w rozwiązaniach techniczno - technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszcze-niem.

5.Gospodarka odpadami:

- komunalnymi - gromadzenie w pojemnikach lub kontenerach i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów,
- odpady nie nadające się do zagospodarowania na terenie lub w obiekcie w trakcie jego eksploatacji powinny być zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- innymi - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6.Przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę gleby (humus) i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

§ 7. 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 objętego zmianą planu MN-UP - 20%.

§ 8. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonego obszaru w gminie Zdzieszowice, w obrębie sołectwa Januszkowice, zatwierdzonego uchwałą Nr

XXXI/208/96 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 14 listopada 1996 r., zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany planu dokonanej niniejszą uchwałą.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

ZAŁĄCZNIK
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYZNACZONEGO OBSZARU W GMINIE ZDZIESZOWICE W OBRĘBIE SOŁECTWA JANUSZKOWICE

grafika