1733

Uchwała Nr XIII/86/03
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 30 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów w Sołectwach Oleszka - Żyrowa - Jasiona, dot. Sołectwa Żyrowa.

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 2002 r. Nr 23, poz.220 , Nr 62, poz.558 , Nr 113 , poz. 984, Nr 214, poz.1806 , z 2003 r. Nr 80 ,poz. 717) oraz art. 26 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; z 2000 r. Nr 12,poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 100, poz.1085, Nr 115 , poz.1229, Nr 5, poz .42 , Nr 109, poz.1157, Nr 14, poz.124, Nr 154, poz.1804 ; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z art. 85 pkt .2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz .717) - Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów w sołectwach Oleszka - Żyrowa - Jasiona w obrębie Gminy Zdzieszowice, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 2 kwietnia 1997 r .Nr XXXVI/243/97 opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 18, poz. 105.

2. Zmiana planu dotyczy obszaru położonego w Sołectwie Żyrowa, obejmującego działki oznaczone numerem ewidencyjnym: 450/1 i 450/2, stanowiące grunty rolne o łącznej pow.0,04ha, klasy IVb bonitacyjnej.

§ 2.1. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek zmiany planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000

Rysunek zmiany planu określa nowe przeznaczenie oraz warunki przestrzennego zagospodarowania terenu objętego zmianą.

2. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcjonalnymi planu są:

a/ granice obszaru objętego zmianą planu,

b/ linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

c/ symbole przeznaczenia terenów,

d/ nieprzekraczalne linie zabudowy

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, dozwolone jest uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. 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/ **urządzeń towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / nadziemne i podziemne/ służące funkcji podstawowej,

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/ **usługi o charakterze nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć działalność usługową i inną działalność gospodarczą, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otoczenia i terenów sąsiednich, w szczególności nie powodująca:

- emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
- przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
- wytwarzania odpadów w ilości powyżej 100 ton w ciągu roku, oraz nie wymagającej konieczności korzystania z pojazdów transportu ciężkiego,

g/ **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych.

§ 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenu objętego zmianą planu.**

1.Dla terenu objętego zmianą planu nadaje się nowy symbol i ustala się następujące przeznaczenie terenu:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.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 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/Dopuszcza się zastosowanie innego podziału terenu na działki niż określone na rysunku planu pod warunkiem, że podział będzie zapewniał powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz będzie zapewniał dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 6,0 m.

b/ zasady zabudowy działek:

1/ Budynki mieszkalne wolno stojące, dozwolone bliźniacze.

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

3/ Architektura projektowanej zabudowy winna uwzględniać ustalenia parku krajobrazowego "Góra św. Anny" ,tj. wysokość projektowanej zabudowy - do dwóch kondygnacji z dopuszczeniem wykorzystania poddasza dla celów użytkowych. Dach symetryczny dwu - lub czterospadowy z możliwością realizacji naczółków, o nachyleniu połaci dachowych 40 - 50°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących.

4/ Niskie piwnice, lub bez podpiwniczenia.

5/ Wyklucza się stosowania w elewacjach budynku stłuczki szklanej, fajansowej, lusterek itp..

6/ Budynki gospodarcze i garaże a także przeznaczone na działalność usługową należy realizować jako obiekty dobudowane do zasadniczej bryły budynku, lub jako wolno stojące z dostosowaniem do architektury obiektu podstawowego.

7/ Pod zabudowę przeznacza się do 40% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń, ozdobną, ogrody).

8/ 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.

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

10/ Projekt architektoniczny budynku uzgodnić z Zarządcą Parku Krajobrazowego.

§ 4. **Zasady obsługi komunikacją:**

1. Dojazd na teren ustala się z istniejącej drogi klasy lokalnej, dla której obowiązują:

a/ szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 15,0 m.

2.W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:

a/ umieszczanie zieleni urządzonej,

b/prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 5. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**

1. Zaopatrzenie w wodę:

a/ poprzez podłączenie do istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

1/ ścieki sanitarne - w okresie przejściowym, dozwolone jest odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych na działkach budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,

2/ zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

3. Odprowadzanie ścieków deszczowych:

1/ dozwolone jest zagospodarowanie ścieków deszczowych w obrębie działki.

2/ docelowo - do kanalizacji deszczowej.

4. Elektroenergetyka:

a/ zasilanie zabudowy - siecią niskiego napięcia poprzez podłączenie jej do istniejącej w sąsiedztwie terenu opracowania sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

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

§ 6. Zasady usuwania nieczystości stałych:

1/ odpady komunalne - gromadzenie w kontenerach usytuowanych w granicach działki a następnie wywóz na gminne składowisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez zarządcę obiektu,

2/ **odpady inne** - zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach.

§ 7. **Zasady ochrony środowiska kulturowego**.

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

§ 8. **Zasady ochrony środowiska naturalnego:**

1/ Teren położony jest w obszarze Parku Krajobrazowego "Góry św. Anny". Architektura obiektów budowlanych winna być dostosowana do otoczenia, walorów krajobrazowych i uwzględniać cechy architektury regionalnej, jak określono w § 3.

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

3/ Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku na granicy działek zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

a/ od źródeł hałasu komunikacyjnego:

- Leg dla dnia [6^{00} - 22^{00}] - 55 dB(A),
- Leg dla nocy [22^{00} - 6^{00}] - 45 dB(A),

b/ od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

- Leg dla dnia [6^{00} - 22^{00}] - 45 dB(A),
- Leg dla nocy [22^{00} - 6^{00}] - 40 dB(A).

§ 9. Ustalenia pozostałe.

1. Granice podziału terenu na działki, oznaczone na rysunku planu, określone jako orientacyjne, nie są ściśle obowiązujące. Dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej, mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż określony na rysunku planu podział nieruchomości powinien 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. Teren, dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia, może być wykorzystany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, o ile użytkowanie nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

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

§ 10. 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 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 **20%.**

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenie określonym niniejszym planem, Burmistrz Miasta Zdzieszowice pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów w Sołectwach Oleszka - Żyrowa - Jasiona w obrębie Gminy Zdzieszowice, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany w Sołectwie Żyrowa, dokonaną niniejszą uchwałą.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Edward Paciorek