Uchwała Nr XX/127/04
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 8 czerwca 2004 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice oraz wyznaczonych obszarów w sołectwach Krępna - Rozwadza w obrębie Gminy Zdzieszowice.

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; z 2002 r. Nr 23, poz. 220 Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr162, poz.1568) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz.41), Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala co, następuje:

§ 1.

1.Uchwala się następujące zmiany:

a) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice zatwierdzonego uchwałą Nr LII/419/2002 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 10 października 2002 r. oraz

b) wyznaczonych obszarów w sołectwach Krępna - Rozwadza w obrębie Gminy Zdzieszowice zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 17 czerwca 1998 r.

2.Zmiany planów dotyczą:

a) obszaru położonego w mieście Zdzieszowice, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 526 przeznaczoną w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, oraz

b) obszaru w sołectwie Rozwadza obejmującego, działkę oznaczona numerem ewidencyjnym 577 przeznaczoną w obowiązującym planie pod użytkowanie rolnicze, teren urządzeń odprowadzania ścieków i teren zieleni izolacyjnej.

§ 2.

1.Integralną częścią zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w jest § 1 są rysunki zmiany planu nr 1 i nr 2 sporządzone na mapach w skali 1: 1000.

Rysunki zmian planów określają nowe przeznaczenie oraz warunki przestrzennego zagospodarowania terenów objętych 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.

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) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia realizowane jako towarzyszące funkcji podstawowej ,
d) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia /nadziemne i podziemne/ służące funkcji podstawowej,
e) **przepisach szczególnych** - przepisy ustaw, obowiązujące przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy,
f) **drogach, dojazdowych wewnętrznych oraz ciągach pieszo-jezdnych** - należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych,
g) **usługach o charakterze bytowym** - 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 przypadku niniejszego planu należy przez to rozumieć usługi handlu, małej gastronomii, optyczne, biurowe,
h) **usługach 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 a 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,
i) **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych,
j) **linii zabudowy obowiązującej** - linia wyznaczająca wymagana odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi (mierzona od krawędzi jezdni do zasadniczej ściany budynku). Linia ta jest jednocześnie linią zabudowy obowiązującą dla budynków towarzyszących,
k) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi (mierzoną od krawędzi jezdni do zasadniczej ściany budynku).

§ 3.Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w mieście Zdzieszowice obejmującego działkę nr 526:

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

U - teren usług.

2.Ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **U**:

a) **zasady zagospodarowania terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie zdrowia i opieki społecznej,

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń,

3) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi o charakterze bytowym określone w § 2, realizowane jako obiekty wbudowane,

b) **zasady zabudowy terenu:**

1) istniejącą zabudowę mieszkalną i gospodarczą przewiduje się do wyburzenia,

2) architektura projektowanej zabudowy winna nawiązywać do zabudowy otaczającej tj. wysokość projektowanej zabudowy - do dwóch kondygnacji z dopuszczeniem III kondygnacji z wykorzystaniem poddasza dla celów użytkowych, w tym na cele mieszkalne. Dach o symetrycznym układzie połaci dwu - lub czterospadowy z możliwością realizacji naczółków, o nachyleniu połaci dachowych 30 - 50°,

3) linia zabudowy - od krawędzi jezdni ulicy Fabrycznej - min. 6,0 m, odległości od granic bocznych zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) budynek z niską piwnicą , lub bez podpiwniczenia,

5) pod zabudowę przeznacza się do 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobną),

6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działki niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów i rowerów użytkowników korzystających z usług,

c) **zasady obsługi komunikacją:**

1) wjazd na teren z drogi gminnej - ulicy Fabrycznej,

2) wyjazd z terenu - wskazany na drogę wewnętrzną, a następnie na ulicę Fabryczną.

d) **zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków - jak w stanie istniejącym, w uzgodnieniu z zarządcami sieci,

2) zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła opartego o paliwo niskoemisyjne.

e) **warunki ochrony środowiska kulturowego, środowiska naturalnego i zdrowia ludzi:**

1) gospodarka odpadami:

a) komunalnymi - gromadzenie w pojemnikach i wywóz na gminne składowisko komunalne na warunkach zarządcy obiektu

b) innymi - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach

2) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych bezpośrednio do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu,

3) dopuszczalne normy hałasu:

a) hałas komunikacyjny:

Leg dla pory dnia [6^{oo} - 22^{oo}] 60dB(A)

Leg dla pory nocnej [6^{oo} - 22^{oo}] 50 dB(A)

b) hałas pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

Leg dla pory dnia [6^{oo} - 22^{oo}] 50dB(A)

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

§ 4.Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w sołectwie Rozwadza obejmującego działkę nr 577:

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

U/MN - teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2.Ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **U/MN**:

a) **zasady zagospodarowania terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,**

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, garaże, budynek gospodarczy, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń,

3) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi o charakterze nieuciążliwym realizowane jako obiekty wbudowane. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

b) **zasady zabudowy terenu:**

1) linia zabudowy od drogi KG klasy głównej, wojewódzkiej nr 423 minimum 8,0 m od krawędzi jezdni, od drogi KD klasy dojazdowej minimum 6,0 m od krawędzi jezdni,

2) architektura projektowanej zabudowy winna nawiązywać do otoczenia: wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza z wykorzystaniem dla celów użytkowych, w tym na cele mieszkalne, dach o symetrycznym układzie połaci dwu lub czterospadowy z możliwością realizacji naczółków, o nachyleniu połaci dachowych 40 - 50°,

3) budynek usługowy można realizować jako samodzielny obiekt na działce lub jako przybudowany lub wbudowany w budynek mieszkalny,

4) zabudowę mieszkaniową można realizować jako samodzielny obiekt lub jako wbudowaną w budynek usługowy poprzez wykorzystanie poddasza na cele mieszkaniowe,

5) budynki należy realizować z podpiwniczeniem nie głębszym niż 0,5m p.p. terenu,

6) pod zabudowę należy przeznaczyć do 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobną),

7) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić w obrębie działki niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów i rowerów użytkowników korzystających z usług,

c) **zasady obsługi komunikacją:**

1) wjazd na teren - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD,

2) wyjazd z terenu - na drogę wewnętrzną KD, a następnie na drogę główną KG ulicę Zdzieszowicką,

d) **zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:**

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej na warunkach dysponenta,

2) energię elektryczną - z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach zakładu energetycznego. Możliwość budowy stacji transformatorowej w obrębie działki

3) odprowadzanie ścieków - do wiejskiej sieci kanalizacji na warunkach zarządcy,

4) odprowadzanie ścieków deszczowych:

- dozwolone jest zagospodarowanie ścieków deszczowych w obrębie działki,
- docelowo - do kanalizacji deszczowej,

5) zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła opartego o paliwo niskoemisyjne. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki,

e) **warunki ochrony środowiska kulturowego, środowiska naturalnego i zdrowia ludzi:**

1) w przypadku stwierdzenia w trakcie prac ziemnych istnienia przedmiotów oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień o cechach stanowisk archeologicznych należy powiadomić burmistrza Zdzieszowic lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a miejsce odpowiednio zabezpieczyć i oznakować,

2) gospodarka odpadami:

a) komunalnymi - gromadzenie w pojemnikach usytuowanych na działce i wywóz na gminne składowisko komunalne na warunkach zarządcy obiektu,

b) innymi - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach,

3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu,

4) dopuszczalne normy hałasu:

a) hałas komunikacyjny:

Leg dla pory dnia [6^{oo} - 22^{oo}] 60dB(A)

Leg dla pory nocnej [6^{oo} - 22^{oo}] 50 dB(A)

b) hałas pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leg dla pory dnia [6^{oo} - 22^{oo}] 50dB(A)

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

W przypadku zmiany przepisów o dopuszczalnych normach hałasu dostosować je do aktualnie obowiązujących norm.

§ 5.Ustalenia pozostałe:

1.Tereny objęte zmianą , dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, o ile użytkowanie nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

2.Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenu oznaczonego symbolem **U - 15 %**
- dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN - 15 %**

3.W sprawach nieokreślonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 6. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice oraz planu wyznaczonych obszarów w sołectwach Krępna - Rozwadza w obrębie Gminy Zdzieszowice dot. sołectwa Rozwadza, o których mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmian dokonanych niniejszą uchwałą.

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 8.

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 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.