Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice.

Opols.2009.79.1185 z dnia 2009.09.29
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 29 września 2009r.

Wejście w życie:
30 października 2009 r.

UCHWAŁA Nr XL/279/09
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 30 lipca 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach Nr XVI/118/07 z dnia 18 grudnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice.

2.Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 2420, 2422, 2423);

2) załącznik graficzny nr 2 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 580/161, 584);

3) załącznik graficzny nr 3 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 13, 17, 98/1, 98/2, 96/6, 101/32, 101/42, 101/2, 101/9, 101/41);

4) załącznik graficzny nr 4 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 500/18, 500/19);

5) załącznik graficzny nr 5 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 128/4, 128/5, 128/6, 128/7, 127/58, 127/66);

6) załącznik graficzny nr 6 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 1755/1, 1755/2);

7) załącznik graficzny nr 7 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 1367/2);

8) załącznik graficzny nr 8 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 1484);

9) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) załącznik nr 10 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w § 1 ust. 2;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków;

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niewymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku;

9) **powierzchni użytkowej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku.

§ 3.

1. Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2.Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4.

1.Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2.Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.Dopuszcza się lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam oraz obiektów małej architektury.

4.Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizacji pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

5.W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 5.

1.W obszarze opracowania ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

2.Dla terenów zabudowy w obszarze opracowania obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej określone przepisami odrębnymi.

3.Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

4.Obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi rowów melioracyjnych i cieków wodnych.

5.Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych z kolidujących planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.Ustala się na obszarze opracowania planu zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7.Usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców.

8.Uciążliwości usług i produkcji prowadzonych na działkach wydzielonych nie mogą przekroczyć norm na granicy działki, na której są prowadzone.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 6.

1.Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się za pomocą istniejących dróg publicznych przyległych do granic opracowania planu i istniejących ciągów komunikacyjnych istniejących poza granicami opracowania oraz z nowo planowanych dróg, dla których ustala się:

1) Dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:
   a) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy dojazdowej,
   b) szerokość jezdni minimalna 10 m,
   c) linie zabudowy określa rysunek planu,
   d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   e) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) Dla drogi, oznaczonej symbolem **1KDW** ustala się:
   a) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych,
   b) szerokość jezdni minimalna 4 m,
   c) szerokość minimalna chodnika lub chodników łącznie 1,5 m,
   d) dopuszcza się realizacje drogi jako ciągu pieszo - jezdnego bez wydzielonego krawężnikami chodnika od jezdni o minimalnej łącznej szerokości: 5,5 m,
   e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   f) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2.Na całym terenie opracowania dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnych parametrach dróg pożarowych.

3.Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) lokale mieszkalne - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej;

5) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 5 łóżek;

6) obiekty sportowe - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;

7) zakłady produkcyjne - 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 7.

1.Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2.W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) doprowadzenie wody z wiejskiej sieci wodociągowej;

2) warunki doprowadzenia wody należy uzgodnić z zarządcą sieci.

3.W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

2) do czasu realizacji sieci odprowadzającej ścieki do systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni lub stosowanie oczyszczalni przydomowych.

4.W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;

2) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić i skanalizować, a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym;

4) miejsce i sposób odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić z właściwymi organami.

5.W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną z nowych stacji transformatorowych;

2) na całym obszarze opracowania dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;

3) do istniejących oraz nowoprojektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla ich zarządcy w celu sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy;

4) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych na terenie, w tym kubaturowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Warsztaty, z dopuszczeniem ich rozbudowy;

5) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zapotrzebowania w energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów z dysponentem sieci, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów;

6) przyłącza należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.

6.W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

1) budowę sieci gazowej na ww. obszarze, w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju;

2) realizacja sieci gazowej możliwa jest po stwierdzeniu opłacalności inwestowania oraz wymaga uzyskania od dostawcy gazu uzyskania warunków technicznych i spełnienia przepisów odrębnych.

7.W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska.

8.W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych, w porozumieniu z operatorami sieci.

9.W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;

2) wywóz odpadów na gminne składowisko na podstawie umów cywilno - prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie.

Rozdział 5
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1.Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

2.Ustala się ochronę konserwatorską:

1. obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji (wykazie) zabytków nieruchomych;
2. zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
3.Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozdział 6
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§ 9. Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 "Subniecka Kędzierzyńsko - Głubczycka" o statusie najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Rozdział 7
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 10.

1.Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, U/US, U/MN/UH/UT = 20 m;
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U/UT/US, U/MU, U/P, UMU/AG/UH, U/AG
= 24 m.

2.Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U/UT/US, U/MU, U/P, UMU/AG/UH, U/AG, U/US, U/MN/UH/UT = 900 m^2;
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
a) wolnostojącej = 800 m^2,
b) bliźniaczej lub szeregowej = 600 m^2.

3.Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno - własnościowej nieruchomości oraz poprawę funkcjonowania nieruchomości.

4.Dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 8
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 11.

1.Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MN, 2 MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
c) zieleń urządzona,
d) usługi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek,
d) ustala się zachowanie minimalnej powierzchnie biologicznie czynnej - 40 %,
e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub niespełniających ww. wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MU, 2MU, 3MU, 5MU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
c) zieleń urządzona;
3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych oraz ich zespołów;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej,
b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy

wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub niespełniających ww. wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3.Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, w tym hotele, usługi gastronomi, handlu, turystyki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,

c) zieleń urządzona;

3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych oraz ich zespołów; podana lista rodzajów usług w pkt 1 nie stanowi listy zamkniętej, dopuszcza się inne rodzaje usług pod warunkiem spełnienia ustalonych planem pozostałych zasad na terenie;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej,

b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m do kalenicy dachu,

c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,

d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub niespełniających ww. wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MU/WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, tereny wód otwartych i płynących (stawy), usługi sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii i handlu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) zieleń urządzona;

3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych oraz ich zespołów; podana lista rodzajów usług w pkt 1 nie stanowi listy zamkniętej, dopuszcza się inne rodzaje usług pod warunkiem spełnienia ustalonych planem pozostałych zasad na terenie;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,

b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,

c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,

d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub niespełniających ww. wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym związana z obsługa transportu, baz transportowych i spedycyjnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) zieleń urządzona,

c) zabudowa mieszkaniowa;

3) podana lista rodzajów usług w pkt 1 nie stanowi listy zamkniętej, dopuszcza się inne rodzaje usług pod warunkiem spełnienia ustalonych planem pozostałych zasad na terenie;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,

b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,

c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe,

e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) ustala się strefę wjazdu na teren zgodnie z rysunkiem planu.

6.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U/UT/ US/MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

c) usługi turystyki mogą być realizowane jako hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi, oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego,

d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

7.Dla terenów oznaczonych symbolami **1 U/MU**, **2 U/MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowo - usługowa, usługi sportu, rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii i handlu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) zieleń urządzona;

3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych oraz ich zespołów; podana lista rodzajów usług w ust. 1 nie stanowi listy zamkniętej, dopuszcza się inne rodzaje usług pod warunkiem spełnienia ustalonych planem pozostałych zasad na terenie;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

b) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako usługowej, mieszkaniowo - usługowej i mieszkaniowej,

c) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,

d) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,

e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub niespełniających ww. wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

8.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **tereny usług sportu i rekreacji**;

2) dopuszczalne kierunki przekształceń - budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, obiekty administracyjne i sanitarne, infrastruktura techniczna, tereny komunikacji i parkingów,

b) usługi,

c) zieleń urządzona;

4) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych - 8 m,

b) powierzchnia zabudowy terenu niewiększa niż 40%,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%.

9.Dla terenu oznaczone symbolem: **1 R, 2R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,

b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i gospodarczych,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

d) lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

10.Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień;

2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

3) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe), prowadzone w sposób niewymagający zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

11.Dla terenów oznaczonych symbolami **1KG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny garaży;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) Infrastruktura techniczna i komunikacyjna w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,

b) zieleń urządzona,

c) usługi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 5 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 80 % powierzchni działek,

c) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych - 10 %,

d) dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno- lub dwuspadowe o spadkach do 30°.

12.Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KG/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny garaży i usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingów, obiekty gospodarcze,

b) zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 5 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,

b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 80 % powierzchni działek,

c) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych - 10 %,

d) dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno- lub dwuspadowe o spadkach do 30°.

13.Dla terenu oznaczonego symbolami **1 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej** i publicznej, skwery;

2) wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

3) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami;

4) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, miejsc postojowych;

6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

b) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych - 50 %,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6.

14.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

3) ustala się zakaz zabudowy terenu;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %.

Rozdział 9

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

1) oznaczonych symbolami MN, MU, MU/WS, KG, KG/U, US - 15%;

2) oznaczonych symbolami U, U/UT/US/MN, U/MU - 30%.

Dział III

Ustalenia końcowe

§ 13.W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały Nr LII/419/2002 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 5

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 6

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 7

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 8

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice
grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 9

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez burmistrza uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice nie zostały złożone uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 10

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych Gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi Gminy,

b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,

c) charakteryzujących się wzrostem dynamiki rozwoju i wzrostem zapotrzebowania,

d) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.