DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 lutego 2014 r.

Poz. 287

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2014-02-04 13:20:37

UCHWAŁA NR XLIV/335/2014
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 23 stycznia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 zmiany: poz. 645 i 1318) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach Nr XXIII/183/2012 z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, przyjętego uchwałą Nr XIII/97/2011 z dnia 27 września 2011 roku, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa.

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

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 138/1);

2) załącznik graficzny nr 2 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 34);

3) załącznik graficzny nr 3 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 44/6);

4) załącznik graficzny nr 4 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 467/1);

5) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

6) załącznik nr 6 - 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 aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

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 - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;

10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;

11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, budynki garażowe i gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi. Dla istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa B ochrony konserwatorskiej;

6) strefa ochrony konserwatorskiej B układu ruralistycznego.

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

§ 4. W planie nie występują:

1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takich uwarunkowań.

DZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 3MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) dopuszcza lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym;

4) przeznaczenie uzupełniające:

   a) tereny zabudowy zagrodowej,

   b) tereny zabudowy usługowej,

   c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

   d) tereny zieleni urządzonej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

   b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,

   d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

   e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

   f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,

   g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 4MN do 5MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

   a) tereny zabudowy zagrodowej,

   b) tereny zabudowy usługowej,

   c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

   d) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

   b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

f) dachy płaskie lub strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych w tym usługi agroturystyki;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,

g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej,

b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20,

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 2ZI ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

4. 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.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;

2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg i placów dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych oraz szyldów i reklam na elewacjach budynków, związanych z działalnością prowadzoną na terenie, o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m^2.

2. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;

2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1 m.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8.1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z dróg publicznych w granicach planu oraz istniejących terenów dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny poszerzenia drogi klasy zbiorczej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

4) droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

5) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

a) lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,

b) lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,

c) lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,

d) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;

6) zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny poszerzenia drogi klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;

3) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny poszerzenia drogi klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;

3) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń.

5. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) lokale mieszkalne - 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 9.1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasy wybudowania kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu;

2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) dla gazociągu średniego-podwyższonego ciśnienia DN 500 stal (gaz koksowniczy) wyznacza się strefę bezpieczeństwa po 10 m z każdej strony od osi gazociągu;

4) dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia (CN 6,3 Mpa), o średnicy nominalnej DN 400 relacji Zdzieszowice – Brzeg Opolski, wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 8 m (po 4 m od osi linii w obu kierunkach), na której należy wyodrębnić teren techniczny – gazownictwo;

5) dla prawidłowej eksploatacji gazociągu należy zapewnić pas eksploatacyjny o szerokości 6 m, po 3 m na stronę.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;

6) ustala się strefę ograniczonego użytkowania od istniejącej dwutorowej elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV, obejmującą pasy terenu o szerokości 15 m od osi linii, gdzie dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem z uwzględnieniem następujących ograniczeń:

   a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,

   b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV,

   c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym;

7) dla elektroenergetycznej linii o napięciu 220 kV relacji Kędzierzyn - Groszowice wyznacza się pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach);

8) dla terenów w pasie technologicznym, o których mowa w pkt 7, obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,

   b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiekty o znacznej wysokości mogące stanowić przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;

2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

Rozdział 6
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach:

1) strefy B ochrony konserwatorskiej;

2) strefy ochrony konserwatorskiej B układu ruralistycznego.

2. W granicach strefy B ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazuje się dostosowanie zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej tj. rozplanowania dróg, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zieleni i małej architektury;

2) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

3) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;

4) nakazuje się dostosowanie zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej B układu ruralistycznego obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie historycznej formy budynków istniejących i zachowania pierwotnego układu przestrzennego ulic i placów;

2) zachowanie charakteru harmonijnej zabudowy i układów przestrzennych poprzez dostosowanie nowych obiektów w zakresie sytuacji, skali, i form architektonicznych i kolorystyki do form tradycyjnie wykształconych o pozytywnych wartościach architektonicznych,

3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowani, skali, bryły, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej.

Rozdział 7
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.1. Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice –Strzelce Opolskie” o statusie najwyższej ochrony poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

2. Na obszarze planu, w granicach określonych na rysunku planu, położonym na terenie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz jego otuliny, obowiązują przepisy odrębne.

3. Na obszarze planu, w granicach określonych na rysunku planu, występuje obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony "Góra Św. Anny" PLH160002, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi.

5. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki.

1) w terenach oznaczonych symbolami MN= 20 m;

2) w terenach oznaczonych symbolami MU, U = 30 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN= 1000 m^2;

2) w terenach oznaczonych symbolami MU, U= 2000 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Ustala się stawki w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 15%.

DZIAŁ III
Ustalenia końcowe

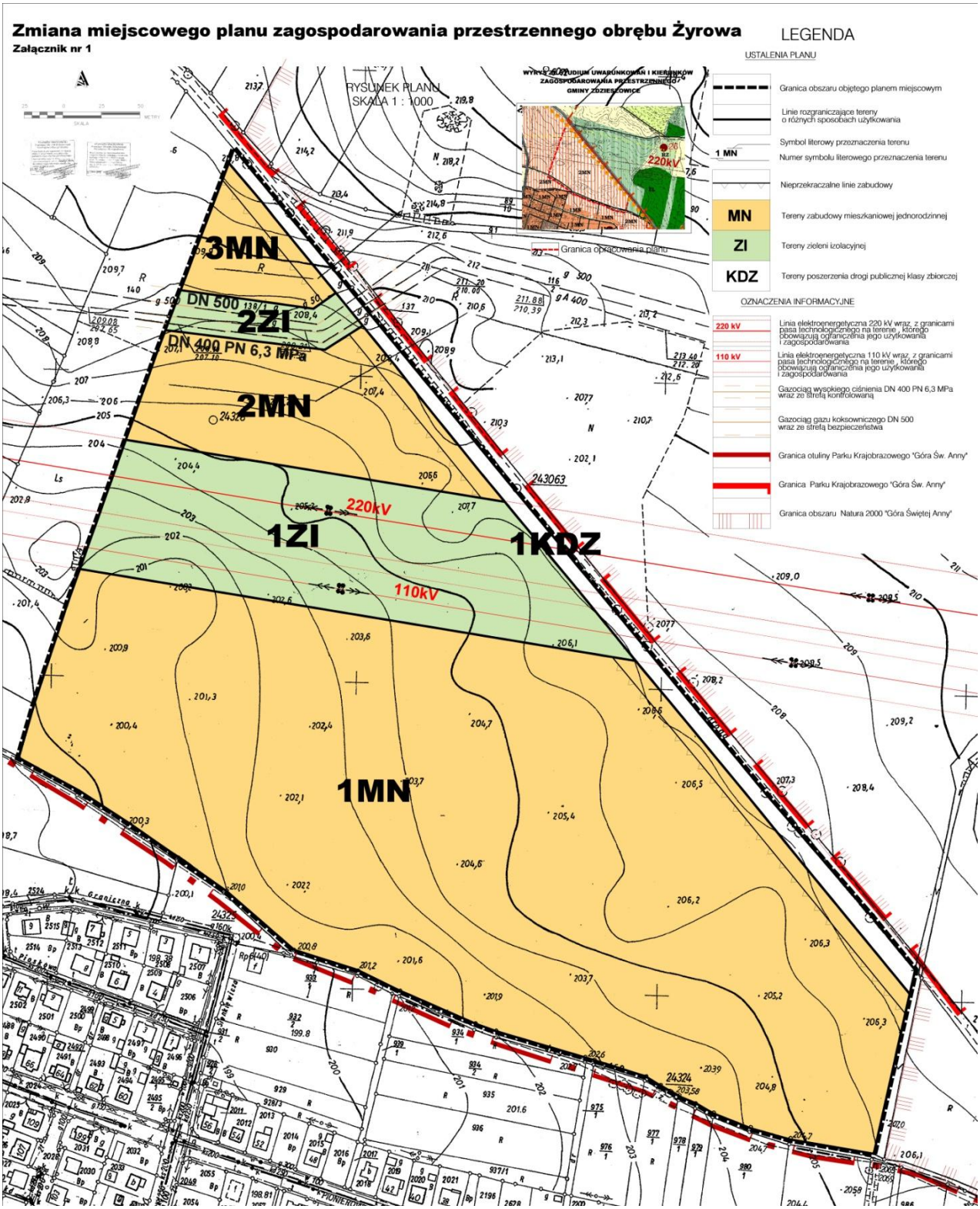
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady

Monika Wąsik-Kudla

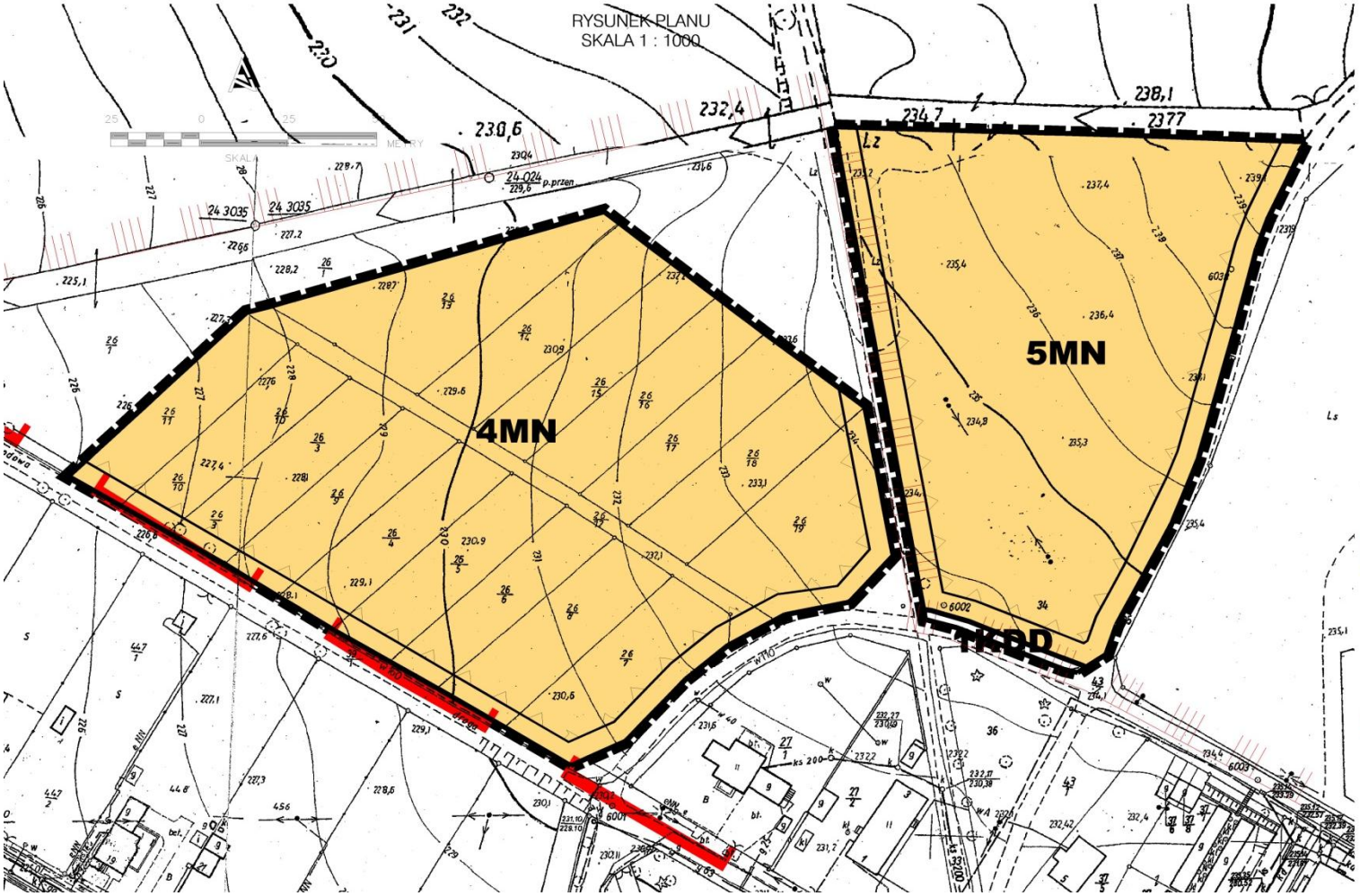
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.



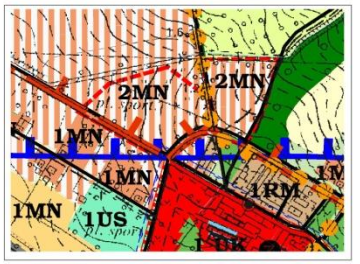
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa

Załącznik nr 2



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDZIESZOWICE



Granica opracowania planu

LEGENDA

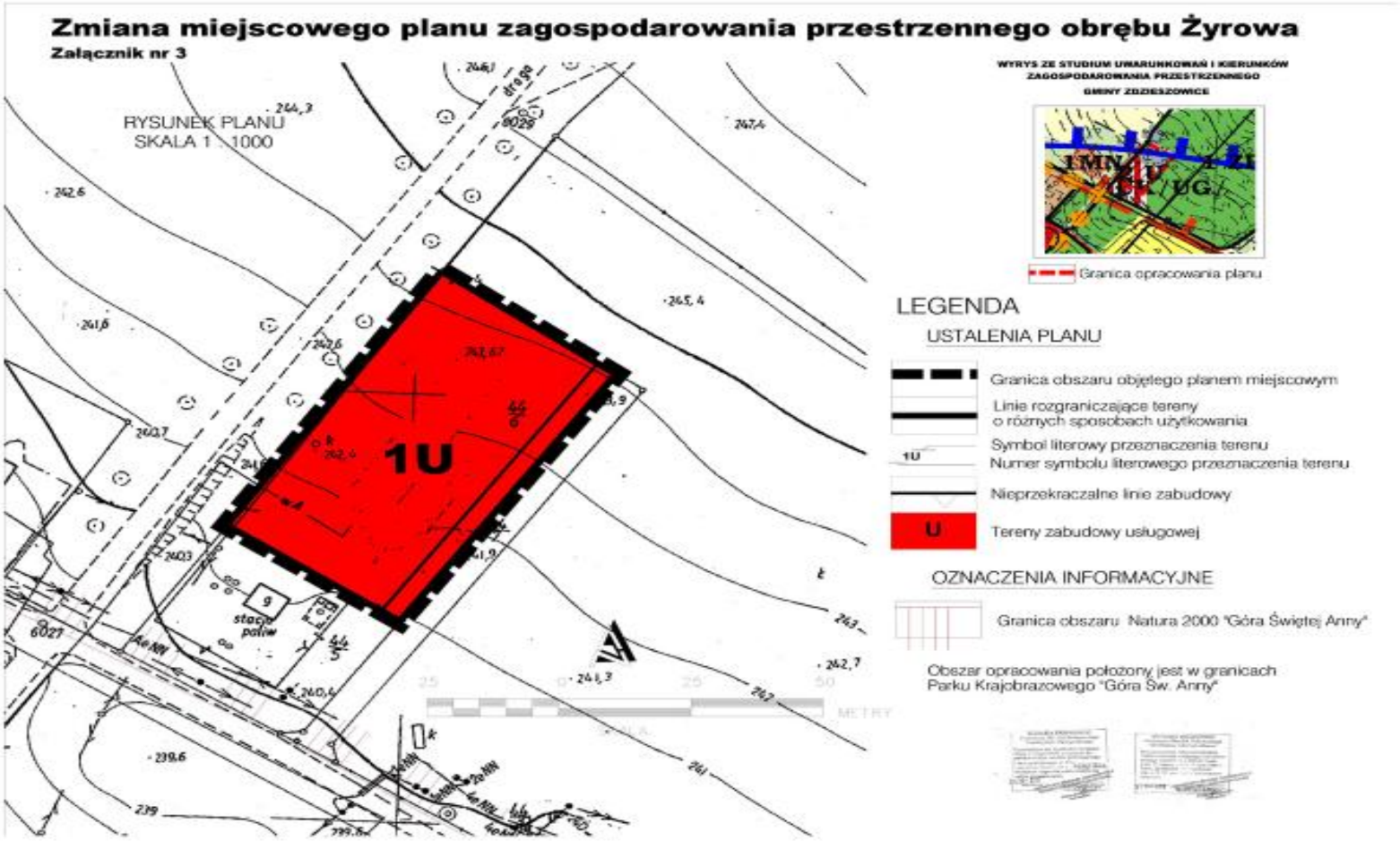
USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- 4 MN — Symbol literowy przeznaczenia terenu / Numer symbolu literowego przeznaczenia terenu
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD — Tereny poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny"
- Granica obszaru Natura 2000 "Góra Świętej Anny"

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa

Załącznik nr 4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDZIESZOWICE



Granica opracowania planu

LEGENDA:

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- 1 MU — Symbol literowy przeznaczenia terenu / Numer symbolu literowego przeznaczenia terenu
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MU — Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDD — Tereny poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony konserwatorskiej B układu ruralistycznego

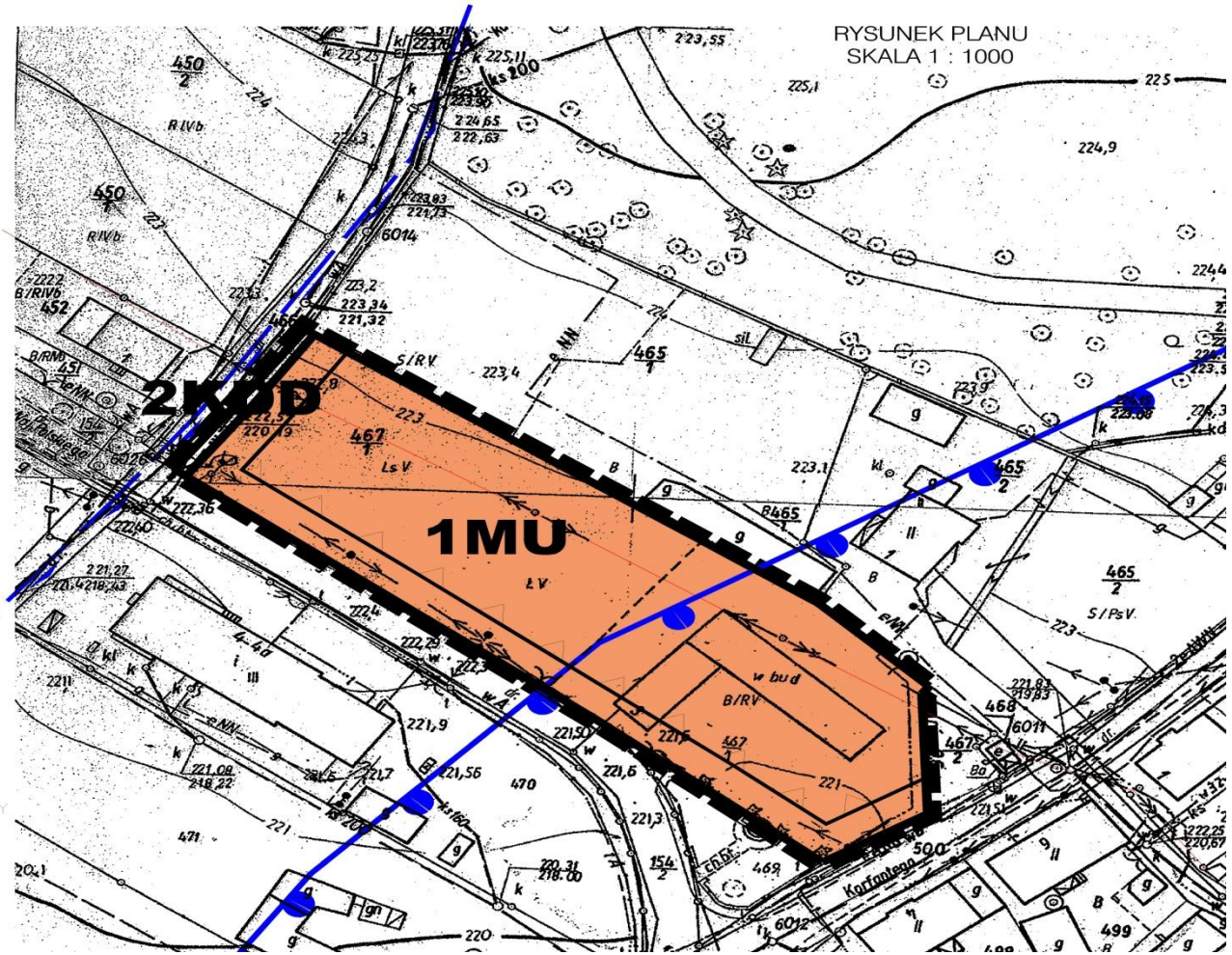
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Linia elektroenergetyczna 15 kV

25 0 25 50 METRY

SKALA

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000



Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), stwierdza się, że do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żyrowa, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XLIV/335/2014
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 23 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

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