

**Uchwała nr XX/127/04  
Rady Miejskiej w Zdieszowicach  
z dnia 8 czerwca 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zdieszowice oraz wyznaczonych obszarów w sołectwach Krępna – Rozwadza w obrębie gminy Zdieszowice**

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, zmiana 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 2003r. 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, zmiana z 2004r. Nr 6, poz.41 ) – Rada Miejska w Zdieszowicach uchwała co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się następujące zmiany:
  - a) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zdieszowice zatwierdzonego uchwałą nr LH/419/2002 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 10 października 2002 r. oraz
  - b) wyznaczonych obszarów w sołectwach Krępna – Rozwadza w obrębie gminy Zdieszowice zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 17 czerwca 1998 roku
2. Zmiany planów dotyczą:
  - a) obszaru położonego w mieście Zdieszowice, obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 526 przeznaczoną w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz
  - b) obszaru w sołectwie Rozwadza obejmującego, działkę oznaczoną 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,
  - c) 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) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia realizowane jako towarzyszące funkcji podstawowej ,
- d) **urządzeń 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) **usługi 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) **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 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) **linia zabudowy obowiązująca** – 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi ( mierzoną od krawędzi jezdni do zasadniczej ściany budynku ).

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w mieście Zdzeszowice 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, zieleni,
    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 połączeń dachowych – 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 przeznaczają się do 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni 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 [ 600 – 2200 ] 60dB(A)
    - Leg dla pory nocnej [ 600 – 2200 ] 50 dB(A)
  - b/ hałas pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
    - Leg dla pory dnia [ 600 – 2200 ] 50dB(A)
    - Leg dla pory nocnej [ 600 – 2200 ] 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 jednorodziną**
    2. przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, garaże, budynek gospodarczy, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleni,
    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 się do 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni 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 Zdieszowicką.

**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 Zdieszowic 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 [ 600 – 2200 ] 60dB(A)
    - Leg dla pory nocnej [ 600 – 2200 ] 50 dB(A)
  - b/ hałas pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:
    - Leg dla pory dnia [ 600 – 2200 ] 50dB(A)
    - Leg dla pory nocnej [ 600 – 2200 ] 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,
3. 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 nie określonych 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej



PRZEWODNICZĄCY RADY  
Edward Paciorek