

Uchwała nr XL/279/09
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach
z dnia 30 lipca 2009 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Zdzeszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz.420) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku Nr 127 poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzeszowicach Nr XVII/118/07 z dnia 18 grudnia 2007, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzeszowice, Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się zmianę **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** miasta Zdzeszowice.

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 działki nr 1367/2),

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 8) **załącznik graficzny Nr 8** - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki 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 nie wymagające 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 powierzchnię 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 nie wymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

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 w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych 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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

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 realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni 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 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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 w/w obszarze, w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia 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 ciepłą 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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

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 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
 - a) wolnostojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej lub szeregowej = 600 m²,

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,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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 powierzchni 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 nie spełniających w/w 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 nie spełniających w/w wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

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 gastronomiczne, handlu, turystyki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone;
- 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 nie spełniających w/w 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 urządzone;
- 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,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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 nie spełniających w/w 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 obsługą 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 8m 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;

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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) urzędnia 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:
 - a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako usługowej , mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu 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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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 nie spełniających w/w 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, objekty 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 nie większa 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 nie wymagający zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

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 2 spadowe 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 parkingow, 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 2 spadowe 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 nie naruszający 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:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice

- 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 Zdzeszowicach z dnia 10 października 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzeszowic

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