

UCHWAŁA NR XLIII / 284 / 02

RADY MIEJSKIEJ w OZIMKU

z dnia 25 lutego 2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r Nr 142 poz. 1591 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999 r Nr 15 poz. 139 , Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804 / Rada Miejska w Ozimku uchwała , co następuje :

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, zatwierdzonego uchwałą Nr XX / 70 / 82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Ozimek z dnia 24 września 1982r wraz z późniejszymi jego zmianami.

§ 2

Zmiana planu dotyczy terenu położonego we wsi Szczedrzyk przy ul. Ozimskiej obejmującego grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 407 z karty mapy 2 obręb Szczedrzyk.

§ 3

Rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1 : 500 jest integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek. Rysunek zmiany planu określa granice obszaru oraz ustala linie rozgraniczenia terenów o których mowa w § 4.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
- 3) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej.

## § 5

Obszar objęty zmianą planu otrzymuje na rysunku zmiany planu odpowiednio nowe symbole i przeznaczenie terenów :

MN/U	- teren budownictwa mieszkaniowego z usługami handlu lub nieuciążliwym rzemiosłem,
MN	- teren zabudowy mieszkaniowej
RP	- teren rolny bez prawa zabudowy
KL	- teren ulicy zbiorczej

## § 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN/U są następujące:

1/ Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny budownictwa mieszkaniowego z usługami handlu lub nieuciążliwym rzemiosłem.

Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty usług handlu lub nieuciążliwego rzemiosła, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych nie powinna przekraczać 600m<sup>2</sup>. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna.

Niedozwolona jest lokalizacja obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także obiektów produkcji zwierzęcej.

Dozwolone jest wykonanie podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej.

2/ Zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy od terenu drogi określa rysunek zmiany planu,
- b) dozwolona wysokość zabudowy dwie kondygnacje,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- d) budynki bez podpiwniczenia,
- e) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /,
- f) zezwala się na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- h) ogrodzenie działki nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w planie,
- i) minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi publicznej,
- j) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określa rysunek zmiany planu.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN są następujące:

1/ Zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej .

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcją mieszkaniowo – zagrodową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zielen przydomowa , w tym ogrody.

Niedozwolona jest lokalizacja obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2/ Dozwolone kierunki przekształceń:

- a) zmiana zagospodarowania terenu oraz przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń - na cele związane funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) odległość linii zabudowy od terenu drogi określa rysunek zmiany planu,
- c) dozwolona wysokość zabudowy dwie kondygnacje,
- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) dozwolone lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada,
- f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zielen ozdobna, ogrody,
- g) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać linii zabudowy określonej w planie.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RP

są następujące:

Teren użytków rolnych - pól łąk i pastwisk. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 7

### Zasady kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kształtowania terenów komunikacji.

Zasady zagospodarowania terenu.

- a) Rozbudowa i przebudowa drogi może być realizowana w zakresie ustalonym planem miejscowym.
- b) Istniejące zadrzewienie terenu wzdłuż ulic podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji.
- c) Dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg.
- d) Istniejące urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

KZ - teren ulicy zbiorczej ( w ciągu drogi powiatowej nr 27 - 706 ).

Ustala się ;

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniej niż 14,0 m. jak określa rysunek zmiany planu,
  - b) odległość linii zabudowy dla budynków projektowanych jak określa rysunek zmiany planu,
  - c) jezdnia o szerokości min. 6,0 m.  
szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
  - d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż;  
- dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,  
- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
2. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1/ Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej
  - 2/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych;
    - a) Ścieki sanitarne odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej dla wsi Szczedrzyk z przesyłem do oczyszczalni ścieków miasta Ozimek.
    - b) Trasa projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.
    - c) W okresie przejściowym dozwolone odprowadzenie do szczelnego zbiornika wybieralnego lokalizowanego na terenie działki budowlanej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    - d) Zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
    - e) Zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków ( przydomowych).
  - 3/ Odprowadzenie wód opadowych;
    - a) Wody opadowe z terenów powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych ( rowów i cieków ), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.
    - b) Dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.
  - 4/ Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.
  - 5/ Elektroenergetyka  
W przypadku lokalizacji inwestycji powodujących zwiększone zapotrzebowanie mocy i w związku z tym potrzebę wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych, na ten cel w projekcie zagospodarowania działki przewidzieć należy stosowną rezerwę terenu. Realizacja na koszt inwestora. W pozostałych przypadkach zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci i urządzeń.

Zaleca się kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci.  
Oświetlenie uliczne instalowane na słupach niezależnych od sieci n/n.

6/ Telekomunikacja.

Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic .

7/ Gospodarka odpadami;

- a) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
- b) Sposób postępowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach.

## § 8

### Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :

Dla działań inwestycyjnych ustala się:

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2. Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami.

1/ Teren objęty zmianą planu położony jest w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych; nr 334 Dolina kopalna rzeki Mała Panew i nr 336 Niecka opolska , które wymagają szczególnej ochrony.

Na tych terenach gdzie dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie materiałów niebezpiecznych ( środków ochrony roślin, materiałów smarowych i pędnych do sprzętu rolniczego ) bez zabezpieczeń przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala się obowiązek dostosowania obiektów do celów składowania ( uszczelnienie podłoża i właściwe rozwiązanie kanalizacji).

Obowiązek należy wykonać w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwały. Stopień wykonania obowiązku oceni, po upływie ustalonego terminu , właściwy organ zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2/ Na terenach objętych opracowaniem zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów.

3/ Warstwę gleby ( humusu ) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Burmistrza Gminy Miasta i Gminy w Ozimku

4/ Na terenie objętym zmianą planu nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływania na otoczenie w zakresie; hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.

5/ Wielkość emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych z procesów technologicznych, wprowadzanych do powietrza, nie może naruszać dopuszczalnych norm określonych w przepisach szczególnych, poza granicami terenów oznaczonych symbolami MN/U a w szczególności na terenach oznaczonych symbolami MN. Każdorazowo, normy emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych muszą być dotrzymane na granicach terenu będącego we władaniu osoby prawnej lub osoby fizycznej, z której działalnością związana jest emisja zanieczyszczeń do powietrza.

6/ Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych w tym:

- dla terenów MN, MN/U,

a) od źródeł komunikacji drogowej

Leq dla dnia [ 6 - 22 ] - 55 dB(A)

Leq dla nocy [ 22 - 6 ] - 45 dB(A)

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leq dla dnia [ 6 - 22 ] - 45 dB(A)

Leq dla nocy [ 22 - 6 ] - 40 dB(A)

W przypadku zmiany aktualnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów natężenia dźwięku hałasu zewnętrznego, na podstawie których ustalono wartości określone w pkt a) i b) - obowiązywać będą wartości ustanowione prawem powszechnym.

## § 9

W sprawach nie określonych ustaleniami zmiany planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

## § 10

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w następującej wysokości :

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U	- 30 %.
Tereny pozostałe	- 0 %

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Burmistrz Gminy i Miasta w Ozimku pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

## § 11

Dla terenów objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/70/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Ozimku z dnia 24 września 1982r zmienionego uchwałą Nr XLIV/275/94 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 20 maja 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

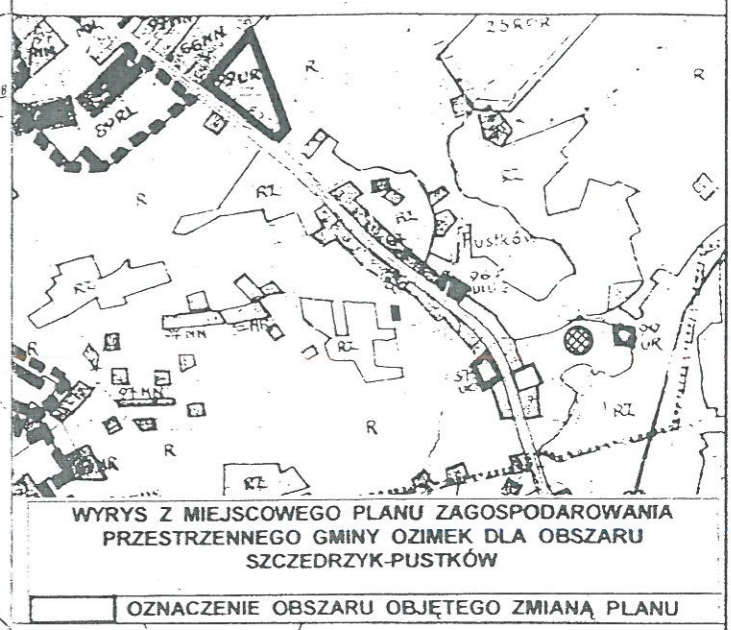
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Werner KLIMEK



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK NA OBSZARZE WSZI SZCZEDRZYK - PUSTKÓW

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU z dnia .....



1:500

*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/284/02*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
w Ozimku  
*Werner Kłimek*

## OZNACZENIA

- GRANICE DZIAŁKI OBJĘTEJ OPRACOWANIEM
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PRZEZNACZENIE: TEREN BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO Z USŁUGAMI HANDLU LUB NIEUCIAŹLIWYM RZEMIOSŁEM
- PRZEZNACZENIE: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PRZEZNACZENIE: TEREN ROLNY BEZ PRAWA ZABUDOWY
- ULICA ZBIORCZA - ciąg drogi powiatowej nr 27-706
- DOZWOLONY WJAZD NA TEREN Z DROGI PUBLICZNEJ

178 Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w inwentarach brzoźowych

Starosta Opolski  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną powiększone w stosunku do mapy zasadniczej Dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Opolu do dnia 2001-08-05  
Zmierzono i wyrysowano 1:500  
Wzrostka mapy może służyć do celów projektowych  
Projektowane elementy budowlane wymagają pozwolenia na budowę i pozwolenia na wydobycie surowców mineralnych  
Data: 2001-08-05  
Kamil Olszewski

474.211.062,071 (powiększenie) 1:500	Mapa jednostkowa Sporządzona przez: Pracownia Geodezyjno-Kartograficzną Andrzeja Urbaniaka ul. Batalionu "Parasol" 18/001A 45-287 Opole, tel. 509 057 Regon 531026416	województwo: opolskie gmina: Ozimek obwód: SZCZEDRZYK Km 2 działka 407	Układ współrzędnych 1965 Układ odniesienia Kransztadt Ks.:rob KERG 15/6/01 aktualizacja na	PROJEKTANT mgr inż. arch. Maria Stepien-Wydrich uprawnienia urbanistyczne Nr844/89 OPRACOWANIE GRAFICZNE: mgr inż. Kamil Olszewski OPRACOWANO W OKRESIE 2001/2002
--	--	---	--	--