

## UCHWAŁA Nr VI/56/03

### RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 28 kwietnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Grodziec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 / oraz art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 5 poz.42, Nr 113 poz. 984 / Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

#### USTALENIA PODSTAWOWE

##### § 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek zatwierdzonego uchwałą Nr XX/70/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Ozimek z dnia 24 września 1982 roku, zmienionym uchwałą Nr XLI/354/98 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 czerwca 1998 roku w części dotyczącej wsi Grodziec zwanej w dalszej części uchwały planem.
2. **Przedmiotem planu** są tereny użytków rolnych i leśnych obejmujące działki gruntowe oznaczone numerami: 71/1 , 71/2 , 71/3 klasy bonitacyjnej IV i V o pow. 0,96 ha położone we wsi Grodziec w rejonie ulicy Częstochowskiej, które przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. **Rysunek Planu** oraz ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. **Zakres planu obejmuje ustalenie:**
  - nowego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
  - warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów objętych planem,
  - warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
5. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 3, zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie umożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
6. **Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcyjnymi planu są:**
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania,
  - c) symbol przeznaczenia terenu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.
7. Pozostałe ustalenia planu mają charakter informacyjny.

## § 2

Wskroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w niniejszej uchwale.
- 2/ **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stosownie do treści ustaleń, rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały.
- 3/ **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem użytkowania.
- 4/ **działce mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć działkę / nieruchomość / o podstawowej funkcji mieszkaniowej.
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.
- 6/ **liniach zabudowy obowiązujących nieprzekraczalnych** – jest to linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi mierzoną do zasadniczej ściany budynku.
- 7/ **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć usługi takie jak fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu domowego, fotograficzne, pralnicze, kosmetyczne, renowacji odzieży, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, lekarskie, małego handlu i gastronomii, biurowe i itp.
- 8/ **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne) służące funkcji podstawowej terenu.
- 9/ **odpadach komunalnych** – należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych.
- 10/ **drogach** – należy przez to rozumieć drogi gminne - lokalne i dojazdowe, realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.
- 11/ **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego.
- 12/ **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 13/ **przepisach szczegółowych** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy.

## USTALENIE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

### § 3

Wyznaczonym w planie terenom nadaje się symbole, oraz ustala się przeznaczenie, zasady zagospodarowania i zabudowy następująco :

**M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**Przeznaczenie podstawowe** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Przeznaczenie uzupełniające** – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe, urządzenia towarzyszące, zieleń.

**Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu w zagospodarowaniu terenu o urządzenia towarzyszące zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi i wymogami ochrony środowiska,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług o charakterze bytowym jako obiektu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego.
- 3) architektura budynku przybudowanego winna nawiązywać do zasadniczej bryły budynku pod względem wysokości i rodzaju dachu

**MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Przeznaczenie uzupełniające** – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe, urządzenia towarzyszące, mała architektura.

## Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenie dopuszczalna jest realizacja:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) usług bytowych jako obiektów wbudowanych na działce.
- 2) Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) Podział terenu na działki określa rysunek planu. Dopuszcza się łączenie działek wyznaczonych w planie, nie więcej jednak niż dwie działki. Łączenia działek należy dokonywać tak, aby umożliwić prawidłowe zagospodarowanie pozostałych działek mieszkaniowych
  - b) Wjazd na teren z drogi głównej KG. Dojazd do działek mieszkaniowych z istniejącej gospodarczej którą należy dostosować do parametrów drogi klasy dojazdowej KD.
  - c) Obiekty usługowe można realizować w formie wolnostojącej, wbudowanej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego, przy czym obiekty usługowe wolnostojące można lokalizować jeśli wielkość działki jest większa niż 900 m<sup>2</sup>, i istnieje możliwość wyznaczenia 2-3 miejsc postojowych w obrębie działki mieszkaniowej
  - d) W budynku mieszkalnym na lokalizację usług można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
  - e) Działki przez które przebiega linia elektryczna 15 kV mogą być zabudowane po przebudowie lub skablowaniu linii o przebiegu wzdłuż granic działek w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
  - f) Przy zagospodarowaniu działek mieszkaniowych zaleca się w miarę możliwości zachowanie istniejącego drzewostanu.
  - g) Przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę ziemi / humus / i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

### Zasady zabudowy:

- 1) odległość linii zabudowy od drogi KD – 8,0 m od krawędzi jezdni.
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować w formie wolnostojącej, dopuszczalna zabudowa bliźniacza,
- 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako II kondygnacyjną, z dopuszczeniem wykorzystania III kondygnacji jako poddasze użytkowe,
- 4) architekturę budynków mieszkalnych dostosować wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej. Dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), układ kalenic budynków mieszkalnych należy dostosować do budynku powstałego jako pierwszy na terenie objętym planem,
- 5) możliwość podpiwniczenia budynków, minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni,
- 6) pokrycie budynków dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko podobnymi, w kolorze jednolitym dla całego zespołu mieszkaniowego objętego planem,
- 7) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki jako przylegające do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,
- 8) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny przekraczać 60 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną itp.,
- 9) ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu, maksymalnie do 1,8 m. Wyklucza się ogrodzenia z płyt żelbetowych,
- 10) wzdłuż granicy z terenami sąsiednich nieruchomości zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m o zmiennej wysokości, zimozielonej.

### KD : teren urządzeń komunikacji – droga dojazdowa

- 1) istniejącą drogę gospodarczą należy dostosować do funkcji drogi dojazdowej do działek mieszkaniowych.
- 2) Dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD należy przyjąć parametry pasa drogowego następujące:
  - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m
  - jezdnia o szerokości min. 5,0 m
  - szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,2 m.
- 3) W obrębie linii rozgraniczenia drogi dozwolone jest prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

- 4) Dla włączenia drogi dojazdowej KD do drogi krajowej Nr 46 należy opracować i uzgodnić z Generalną Dyrekcją Dróg Oddziałem w Opolu projekt techniczny przebudowy skrzyżowania.

ZI : teren zieleni

Teren zieleni .

- 1) Zaleca się urządzenie wzdłuż granicy z terenami sąsiednich nieruchomości pasa zieleni o szerokości min.2,0 m o zmiennej wysokości, zimozielonej.
- 2) Dopuszcza się włączenie terenu oznaczonego symbolem ZI do działki mieszkaniowej zagospodarowanego zgodnie z przeznaczeniem

#### § 4

##### Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1. **Zaopatrzenie w wodę** – poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Częstochowskiej.
2. **Odprowadzanie ścieków bytowych**– w okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej wsi Grodziec dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, a następnie ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalnię w Antoniowie, docelowo do zbiorczego systemu kanalizacji.
3. **Odprowadzanie wód deszczowych** – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej.
4. **Energia cieplna** – ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła, zalecane zastosowanie źródeł o niskiej emisji (olej opałowy, energia elektryczna, gaz). Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki mieszkaniowej.
5. **Gospodarka odpadami komunalnymi** -- gromadzenie odpadów bytowych do pojemnika lub kontenera a następnie wywóz na komunalne składowisko odpadów w Dylakach.
6. **Elektroenergetyka** – poprzez podłączenie do istniejących sieci niskiego napięcia na warunkach określonych przez dysponenta lub zarządcę sieci. Dopuszcza się dla przebiegającej przez teren opracowania linii elektroenergetycznej remonty, kablowanie oraz zmianę przebiegu przy zachowaniu warunków technicznych budowy i prowadzenia sieci elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
7. **Telekomunikacja** – poprzez podłączenie do istniejącej sieci w ulicy Częstochowskiej na warunkach dysponenta lub zarządcy.

#### § 5

##### Zasady ochrony środowiska kulturowego

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych, znalezisk archeologicznych inwestor jest obowiązany powiadomić właściwy organ ds. ochrony zabytków o znalezisku.
3. Ratownicze badania archeologiczne winna wykonywać specjalistyczna placówka na koszt inwestora.

#### § 6

##### Warunki i zasady realizacji planu wynikające z potrzeb ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi

1. Teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich  
W decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględniać wymogi określone w ustaleniach niniejszej uchwały oraz rozporządzenia w sprawie powołania obszaru chronionego krajobrazu
2. Na terenie objętym opracowaniem planu zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych bezpośrednio do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują następujące dopuszczalne poziomy natężenia hałasu :
- od źródeł komunikacji drogowej:
    - Leg dla dnia [6<sup>00</sup> – 22<sup>00</sup>] – 55 dB(A)
    - Leg dla nocy [22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>] – 45 dB(A)
  - od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:
    - Leg dla dnia [6<sup>00</sup> – 22<sup>00</sup>] – 45 dB(A)
    - Leg dla nocy [22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>] – 40 dB(A)

#### § 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- |  |   |     |
|--|---|-----|
| 1) dla terenu objętego zmianą planu MN     | – | 30% |
| 2) dla terenu objętego zmianą planu KD, ZI | – | 0 % |

#### § 8

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek zatwierdzonego uchwałą Nr XX/70/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Ozimek z dnia 24 września 1982 roku, zmienionym uchwałą Nr XLI/354/98 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 czerwca 1998 roku

#### § 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

#### § 10

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Czesław KACZMAREK

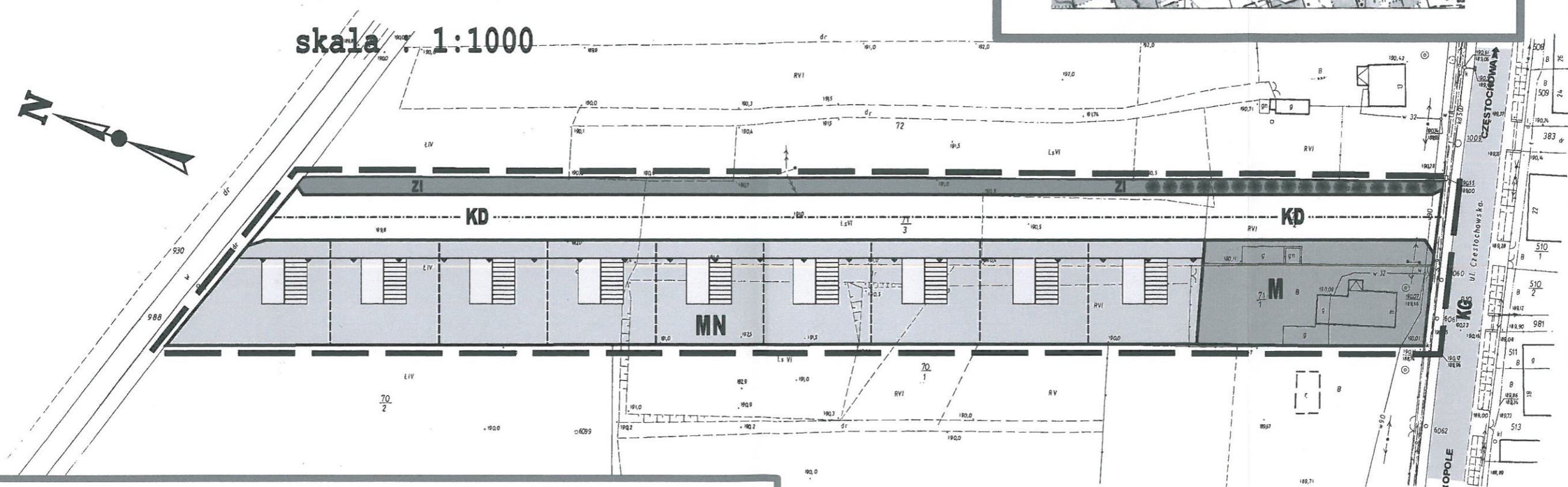


# gmina OZIMEK

## miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ZMIANA PLANU

### GRODZIEC - przeznaczenie działek 71/1, 71/2, 71/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

skala 1:1000



#### OZNACZENIA:

	GRANICA OPRACOWANIA PLANU		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I SPOSOBIE UŻYTKOWANIA		TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE - NIEPRZEKRACZALNE		TERENY PROJEKTOWANEJ ZIELENI IZOLACYJNEJ
	LINIE PODZIAŁU DZIAŁEK		DROGA KLASY GŁÓWNEJ nr 46 relacji Częstochowa - Kłodzko
			DROGI KLASY DOJAZDOWEJ

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Ozimku  
*Czesław Kaczmarek*

<b>PU</b>	Pracownia Urbanistyczna <b>URB - PLAN</b> mgr Helena Nowik 45-256 Opole ul. Szarych Szeregów 56 / 403	
	Temat opracowania	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Przedmiot obiektu oprac.	Gmina Ozimek - wieś Grodziec	skala 1:1000
Główny Projektant	mgr Helena Nowik - członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Nr członkowski Z-59	
Współprac	mgr inż. Adam Ziaja mgr inż. Maria Urbowicz mgr Maciej Aleksandrowicz	

Załącznik do uchwały Nr VI/56/03  
Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 kwietnia 2003r.