

Uchwała Nr XXXVIII/248/02
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 18 czerwca 2002 roku

w sprawie

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego M/G1
dla części gminy Dobrodzień**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr142,poz.1591; z 2002 r Nr 23, poz.220) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. Ustaw z 1999 r. Nr 15, poz.139 Dz. U. Nr 41, poz. 412, Dz. U. Nr 111, poz. 1279; z 2000 roku Nr 12 poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120 poz.1268; z 2001 roku Nr 5 poz.42,Nr 14 poz.124; Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz.1229 i Nr 154 poz.1804) – Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego M/G1 dla części gminy Dobrodzień, którego przedmiotem są tereny obejmujące:
 - część miasta Dobrodzień, część miejscowości Ligota Dobrodzieńska i Błachów z przeznaczeniem pod budowę zachodniego odcinka obwodnicy drogowej miasta , zabudowę mieszkaniową i usługi, oraz działalność gospodarczą,
 - działkę nr 18/6 w miejscowości Bzionków z przeznaczeniem na usługi rekreacji i turystyki ,
 - działki nr 133/34 i 134/35 w miejscowości Myślina pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w pkt.1 jest rysunek planu nr 1; nr 2 , nr 3 sporządzone na mapach syt.- wys. w skali 1: 2000 i 1: 5000
3. Zakres planu obejmuje ustalenie nowego przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem oraz zasad wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną
4. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcjonalnymi planu są:
 - a/ granice obszaru objętego planem,
 - b/ linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c/ symbole przeznaczenia terenów,
 - d/ nieprzekraczalne linie zabudowy
5. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, dozwolone jest ich uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o :

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w rozdziale 2 niniejszej uchwały
- 2/ **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stosownie do treści ustaleń rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały
- 3/ **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem projektowanego przeznaczenia
- 4/ **przeznaczeniem podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie
- 5/ **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne / służące przeznaczeniu - funkcji podstawowej /
- 6/ **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi związane z bytowaniem ludności takie jak handel, gastronomia, usługi biurowe, fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, kosmetyczne, magiel , zegarmistrzowskie, optyczne, i inne nie powodujące uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wynikających ze wzmożonego ruchu samochodów
- 7/ **rzemiosło nieuciążliwe** – rzemiosło którego wpływ na środowisko nie przekroczy granicy działki lokalizacji inwestycji z wyłączeniem stacji paliw, warsztatów mechaniki samochodów ciężarowych, lakierni itp.
- 8/ **szkodliwych uciążliwościach dla środowiska** – należy przez to rozumieć wymienione w przepisach szczególnych rodzaje przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko
- 9/ **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć sytuowanie drugiego budynku mieszkalnego na istniejącej działce, na linii zabudowy charakterystycznej dla zabudowy gospodarczej (tj. w głębi działki)
- 10/ **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego
- 11/ **odpadach komunalnych** – należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej oraz obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej oraz weterynaryjnych

ROZDZIAŁ 2 USTALENIE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 1

A. Rysunek planu nr 1 obejmujący : **część miasta Dobrodzień oraz miejscowości Ligota Dobrodzieńska i Błachów**

Wyznacza się na rysunku planu tereny którym nadaje się symbole i przeznaczenie następujące:

M;U: Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

1/ Zasady zagospodarowania terenów:

a/ przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

b/ przeznaczenie uzupełniające :

- budynki gospodarcze, garaże, miejsca postojowe,
- niezbędna infrastruktura techniczna
- zielen przydomowa, rabaty kwiatowe, ogrody, sady

c/ utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rolniczą z dopuszczeniem dokonywania remontów, rozbudowy i przebudowy (w tym zmiany formy dachów) oraz zmiany funkcji zabudowy rolniczej. Możliwość realizacji obiektów i zakładów usługowo – wytwórczych, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowej obszaru, o uciążliwości ograniczonej do granic działki inwestycji do której inwestor ma tytuł prawny. Powierzchnia użytkowa budynków usługowo – wytwórczych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące na działce lub przybudowane do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m²

d/ dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na lokalizację usług jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny

e/ zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby.

f/ dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów terenu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie umożliwiając doprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej i dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

2/ Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a/ budynki mieszkalne wolnostojące, dozwolone bliźniacze,

b/ odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu; w miejscach gdzie rysunek planu jej nie określa , linię zabudowy należy zachować jak na działce sąsiedniej

c/ minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m

d/ dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji

e/ architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko/podobnymi.

Możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe

- f/ układ kalenicy budynku względem ulicy należy sytuować w nawiązaniu do budynków na sąsiednich działkach
- g/ budynki gospodarcze i garaże należy sytuować na granicy działki jako przylegające do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,
- h/ możliwość podpiwniczenia budynków, minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m. nad poziomem jezdni drogi,
- i/ tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować należy jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zielen ozdobna, ogrody,
- j/ zapewnić w granicach działki min.2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając garaż,
- k/ ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- l/ budynki usługowe i rzemieślnicze należy realizować jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego i nawiązujące do niego pod względem architektury. Wysokość budynków usługowo - wytwórczych – 1 kondygnacja naziemna
- ł/ w przypadku lokalizacji funkcji usługowo – wytwórczych ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przybywających czasowo

KGP : Teren urządzeń komunikacji samochodowej

Przeznaczenie podstawowe – teren projektowanej obwodnicy drogowej miasta

- 1/ ustala się trasę przebiegu zachodniej obwodnicy miasta Dobrodzień określony na rysunku planu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
- 2/ dla projektowanej drogi ustala się:
 - klasę drogi – GP główna ruchu przyspieszonego
 - przekrój drogi – jedna jezdnia o 2-ch pasach ruchu
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 50,0 m.
 - szerokość pasa ruchu – 3,50 m.
 - pozostałe parametry drogi wg branżowych warunków technicznych
- 3/ skrzyżowania i zbliżenia do istniejących urządzeń sieci infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej oraz ewentualną ich przebudowę należy uzgodnić z Zarządcami sieci na etapie projektowania. Ich przebudowę należy dokonać zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i Polskimi Normami.
- 4/ dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów na trasie projektowanej obwodnicy przy jej przejściu przez rzekę Myślinkę, ulicę Wojska Polskiego i Szemrowicką
- 5/ zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 3,0 m.
- 6/ wody z nawierzchni drogowych mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu (separacji)
- 7/ dopuszcza się zmianę ustalonego w planie przebiegu obwodnicy jeśli potrzeba zmiany wynikać będzie z warunków technicznych trasowania drogi oraz po dokonaniu uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem nieruchomości. Rozwiązania projektowe uściślające trasę przebiegu obwodnicy drogowej muszą zapewniać dogodny dojazd do nieruchomości i pól w rejonie przebiegu.
- 8/ nie dopuszcza się dodatkowych wjazdów na obwodnicę poza określonymi na rysunku planu i w projekcie technicznym
- 9 / oddziaływanie projektowanej obwodnicy w zakresie hałasu i wibracji na zabudowę mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych przepisem

szczególным. W miejscach gdzie dotrzymanie norm nie będzie możliwe należy wykonać odpowiednie zabezpieczenia ograniczające hałas i wibracje powodowane przejazdem samochodów lub wystąpić do Wojewody o utworzenie w drodze rozporządzenia obszaru ograniczonego użytkowania

- 10/ w celu ochrony środowiska przed uciążliwością obwodnicy należy w projektowaniu, budowie i eksploatacji stosować warunki określone przepisami szczególnymi i Polskimi Normami. Badania i oceny związane z oddziaływaniem projektowanej obwodnicy na środowisko należy sporządzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska. Obwodnica powinna być budowana w taki sposób aby w możliwie największym stopniu ograniczała jej negatywne oddziaływanie na środowisko. Wykonywanie ziemnych robót budowlanych nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 04 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze tj. w wypadku sprzedaży nadmiary mas ziemnych (kopaliny) zastosowanie mają art.6 ust.1 oraz art.15 przedmiotowej ustawy.
- 11/ dla obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej zaliczonej w przepisach szczególnych do przedsięwzięcia mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami

PBSR : Tereny działalności gospodarczej

Przeznaczenie podstawowe- tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej usługowo – wytwórczej

- 1/ Na terenie możliwa jest realizacja obiektów o działalności usługowo - wytwórczej /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urzędnia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urzędnia obsługi ruchu komunikacyjnego, urzędnia infrastruktury technicznej, urzędnia związane z ochroną środowiska /.
- 2/ Wyklucza się lokalizowanie w granicach działki
 - a/ inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - b/ składowania substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz innych substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych np. ropopochodnych
 - c/ jednostek organizacyjnych, które wytwarzają bądź przechowują lub używają substancji promieniotwórczych,
- 3/ Uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granicy terenu / działki / do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 4/ Dozwolony podział terenów oznaczonych symbolami PBSR na mniejsze nieruchomości pod konkretne zagospodarowanie z uwzględnieniem interesów wszystkich pozostałych jednostek w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Minimalna szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania.
- 5/ W granicach zagospodarowania terenu każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

- 6/ Wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno – technologicznych oraz otoczenia w sposób, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Wzdłuż granicy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej w pasie o szerokości min. 10,0m. Dopuszcza się realizację w tym pasie urządzeń chroniących zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury]
- 7/ odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określi zarządca tych sieci
- 8/ Warstwę wierzchnią gleby / humusu/ przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Burmistrza.

NO : Teren urządzeń gospodarki ściekami

Przeznaczenie podstawowe - oczyszczalnia ścieków

- 1/ istniejąca oczyszczalnia ścieków podlega adaptacji w granicach zajmowanego terenu
- 2/ dopuszczalne remonty obiektów oczyszczalni, ich przebudowa i rozbudowa w dostosowaniu do wymogów techniczno – technologicznych oraz wymogów ochrony środowiska
- 3/ obiekt należy do kategorii inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany
- 4/ dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem i eksploatacją oczyszczalni
- 5/ odprowadzenie oczyszczonych ścieków do odbiornika zgodnie z przepisami prawa wodnego
- 6/ zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu

KL : Teren urządzeń komunikacji – drogi lokalne

Parametry pasa drogowego kształtować należy następująco:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 15,0 m
- jezdnia o szerokości co najmniej – 6,0 m.
- dwustronne chodniki – co najmniej – 1,50 m.
- na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m.
- dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg
- urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mogą podlegać budowie, przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z administratorem drogi

KD : Teren urządzeń komunikacji – drogi dojazdowe

Parametry pasa drogowego kształtować należy następująco:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 8,0- 10,0 m.
- na skrzyżowaniach z ulicami klasy KL stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0m
- dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia drogi

RP, RZ - Teren użytków rolnych – gruntów rolnych, łąk i pastwisk

- 1/ Utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu
- 2/ Zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem ciągów sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami.
- 3/ Zmiana przeznaczenia terenu może być dokonana tylko w trybie sporządzania planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

W : tereny wód powierzchniowych - rzeka Myślina

- 1/ Wprowadzanie jakichkolwiek substancji do wód wymaga pozwolenia wodno prawnego

§ 2

B. Rysunek planu nr 2 obejmujący działki nr 133/34 i 134/35 we wsi Myślina.

Wyodrębniony na rysunku planu teren otrzymuje symbol i przeznaczenie następujące:

MN : teren zabudowy mieszkaniowej

przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń przydomowa, w tym ogrody

a / zasady zagospodarowania terenu:

Dopuszczalna lokalizacja w granicach wydzielonej działki mieszkaniowej obiektów usługowych lub rzemiosła o charakterze bytowym.

Podział terenu na działki powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie, dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej. Minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

b/ zasady zabudowy działek:

- 1/ budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze
- 2/ odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu
- 3/ dopuszczalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji naziemnych
- 4/ architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działce sąsiedniej
- 5/ dachy o symetrycznym układzie połaci, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe
- 6/ budynki usługowe należy lokalizować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego i nawiązujące do niego pod względem architektury
- 6/ budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich
- 7/ ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego
- 8/ tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część należy przeznaczyć do zagospodarowania jako biologicznie czynną tzn. na trawniki, zieleń ozdobna, ogrody

- 9/ w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla samochodów i rowerów

§ 3

C. Rysunek planu nr 3 obejmujący działkę nr 18/6 we wsi Bzionków

Wyodrębniony na rysunku planu teren otrzymuje symbol i przeznaczenie następujące:

UTR : teren usług turystyki i rekreacji

przeznaczenie podstawowe – **usługi komercyjne związane z turystyką i rekreacją**
przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, garaże, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni ozdobna i parkowa

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a/ istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu do nowej funkcji usługowej
- b/ obiekty: pałac z XIX wieku, park podworski z przełomu XIX i XX w, zabudowania gospodarcze z XX w, obory, czworaki, dom mieszkalny, spichlerz, kuźnia, gorzelnia istniejące w granicach terenu objętego opracowaniem objęte są ochroną konserwatorską. Ustala się obowiązek utrzymania historycznej zabudowy w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej
Wszelkie działania inwestycyjne polegające na remoncie i przebudowie tych obiektów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie projektowania i wykonawstwa
- c/ w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych na terenie przedmiotów zabytkowych należy niezwłocznie powiadomić Państwową Służbę Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 4

Zasady wyposażenia terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1/ **Zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej sieci wodociągowej. Nowe odcinki sieci należy sytuować w pasach drogowych i wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.
- 2/ **Odprowadzanie ścieków bytowych** – w mieście Dobrodzień do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W pozostałych miejscowościach objętych planem przejściowo do szczelnych zbiorników sytuowanych na poszczególnych posesjach i następnie wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Dobrodzieniu – docelowo do kanalizacji sanitarnej. Sieć należy prowadzić w pasach drogowych.
- 3/ **Odprowadzanie wód opadowych** – wody opadowe z terenów jezdni dróg, powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających odprowadzić należy do systemu odprowadzania wód powierzchniowych (cieków i rowów) na warunkach określonych w pozwoleniu wodno – prawnym
- 4/ **Zaopatrzenie w ciepło** – z kotłowni lokalnej z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych (olej opałowy , energia elektryczna, gaz). Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej

- 5/ **Energia elektryczna** – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny. Przebiegające przez teren opracowania linie elektroenergetyczne mogą być remontowane, kablowane oraz zmieniać przebieg przy zachowaniu warunków technicznych budowy i prowadzenia sieci elektroenergetycznych. W przypadku budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy zapewnić do nich dojazd
- 6/ **Oświetlenie uliczne** - zasilane kablowo lub napowietrznie sytuowane w pasach drogowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie latarni poza pasem drogowym za zgodą właściciela terenu.
- 7/ **Telekomunikacja** – stosować linie podziemne. Kanalizację kablową należy prowadzić w liniach rozgraniczenia dróg i ulic.

§ 5

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

- 1/ Obiekty zabytkowe objęte opracowaniem planu:
wieś Bzionków – dz. nr 18/6 obejmuje zespół pałacowo – parkowy z XIX wieku wraz z zabudowaniami gospodarczymi, oborą, czworakami, domem mieszkalnym, spichlerzem, kuźnią, gorzelnią . Remonty, przebudowa, zmiana funkcji obiektu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków
- 2/ Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych na terenach objętych planem przedmioty zabytkowe oraz obiekty ruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadomienia Państwowej służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 6

Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

- 1/ Wierzchnią 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
- 2/ Na terenie objętym planem zabrania się lokalizowanie obiektów oddziałujących na otoczenie w zakresie hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego w stopniu przekraczającym dopuszczalne normy określone przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania
- 3/ Inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany , wymagają przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi a wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- 4/ Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji w środowisku powodowane przez poszczególne grupy 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:

1/ dla terenów oznaczonych symbolami : MN, M-U, UTR

a/ od źródeł komunikacji drogowej

Leg dla dnia [600 – 2200] - 55 dB(A)

Leg dla nocy [2200 – 600] - 45 dB(A)

b/ od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leg dla dnia [6 00– 2200] - 45 dB(A)

Leg dla nocy [2200 – 6 00] - 40 dB(A)

2/ na innych terenach wydzielonych w planie dopuszczalnego poziomu nie normuje się

W przypadku zmiany wyżej określonych norm , obowiązują normy określone w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych.

- 5/ Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dozwolone wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach
- 6/ Na terenach objętych opracowaniem zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu
- 7/ Gospodarka odpadami – odprowadzanie nieczystości stałych komunalnych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska. Postępowanie z odpadami innymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o odpadach

§ 7

Ustalenia pozostałe

1. Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich

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

§ 8

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień zatwierdzonego uchwałą Nr ~~XXX/81/86~~ Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia ~~29.03.1988.~~

§9

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właściciela nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące - w następującej wysokości:

tereny oznaczone symbolem: M-U	- 15 %
tereny oznaczone symbolem: MIN	- 5 %
tereny oznaczone symbolem: PBSR	- 20 %
tereny oznaczone symbolem: UTR	- 10 %
tereny oznaczone symbolem: KGP, KL, KD	- 0 %
tereny oznaczone symbolami: NO	- 0 %
tereny oznaczone symbolem: RP,RZ	- 0 %

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Burmistrz miasta Dobrodzień pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości

§10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Dobrodzień

§11

Uchwała wraz z załącznikiem nr 1-3 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§12

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Joachim Kiwie