

III/23/98  
UCHWAŁA NR.....  
Rady Gminy w Zębowicach  
z dnia...23 grudnia 1998 roku...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu w obrębie wsi Radawie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / tekst jednolity : Dz.U. z 1996r Nr 13 poz. 74 i Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz.496, Nr132, poz.622 ; z 1997r. Nr9, poz. 43/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415 zmiany; Dz. U. Z 1966r Nr 106, poz. 496; z 1997r Nr 111, poz. 726 Nr 133, poz. 885/ - Rada Gminy w Zębowicach uchwała co następuje :

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa usługowo – produkcyjnego we wsi Radawie na działkach gruntu Nr ewid. 763/36, 764/36 i 765/36 oraz dla terenów bezpośrednio sąsiadujących.

2. Terenowi objętemu planem nadaje się następujące symbole i przeznaczenie:

<b>MR</b>	-	teren budownictwa mieszkaniowo-zagrodowego
<b>URP</b>	-	teren budownictwa usługowo- produkcyjnego
<b>RP</b>	-	teren użytków rolnych
<b>KDIV</b>	-	teren odcinka ul. Głównej stanowiącej drogę gminną

§ 2

1. Zasady zagospodarowania wyżej wymienionych terenów są następujące:

- 1) **MR** - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i gospodarcza związana z produkcją rolną. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz uzupełnienie zabudowy zgodnie przeznaczeniem terenu.
- a) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady i warunki określone przepisami szczególnymi i normami.
- b) Zasady zabudowy terenów:
- linia zabudowy od ul. Głównej oddalona co najmniej 6m. od granicy działki,
  - dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
  - architektura obiektów dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane stosowanie dachów spadzistych,
  - ogrodzenie nie powinno przekraczać granicy działki,
  - utrzymanie dotychczasowych wjazdów na działki.

## 2) URP - przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo - produkcyjna.

Na terenie tym mogą być lokalizowane obiekty o funkcjach wytwórczych w tym: rzemiosła produkcyjnego i usługowego, składów i magazynów. Dopuszcza się lokalizację obiektów o działalności mogącej pogorszyć stan środowiska oraz usług tartaczostolarskich, pod warunkiem stosowania rozwiązań techniczno-technologicznych określonych w ocenie oddziaływania inwestycji na środowisko. Zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, funkcjonalnie związanego z prowadzoną działalnością usługową.

### Ustalenia szczegółowe:

a/ Dopuszcza się możliwość innego niż dotychczasowy podziału terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej.

### c/ Zasady zabudowy działek:

- linia zabudowy wzdłuż ulicy Głównej oddalona co najmniej 6m. od granicy działki,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura obiektów dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane stosowanie dachów spadzistych,
- dla funkcji usługowej należy zapewnić dostateczną ilość miejsc parkingowych w granicach działki,
- wzdłuż granicy z działkami sąsiednimi przewidzieć pas wysokiej, zimozielonej zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 3 m.,
- ogrodzenie nie powinno przekraczać granicy działki,
- zasady wjazdów na teren określa rysunek planu

## 3) RP - Tereny stanowiące grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 3

### 1. Zasady realizacji infrastruktury technicznej:

- 1) tereny przewidziane do uzbrojenia w sieć wodociągową,
- 2) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej linii nn. W wyniku pojawienia się konieczności wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych spowodowanej działalnością produkcyjno-usługową, lokalizację przewidzieć należy na terenie oznaczonym symbolem UPR.

- 3) odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnego zbiornika wybieralnego, docelowo do kanalizacji wiejskiej. W przypadku szczególnym dotyczącym ścieków technologicznych o przekroczonych zawartościach zanieczyszczeń wymagane będzie podczyszczanie w miejscu ich powstania a następnie w zależności od stopnia ich oczyszczenia przekazane zostaną do oczyszczalni ścieków komunalnych,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych z terenu, z miejsc narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi po oczyszczeniu na urządzeniach separacyjnych, do systemu rowów za zgodą ich zarządcy,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnej z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii,
- 6) odprowadzenie nieczystości stałych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska. Odpady technologiczne oraz poprodukcyjne, w nadającej się części należy wykorzystywać gospodarczo. W przypadku występowania odpadów grożących skażeniem, zakażeniem oraz niebezpiecznych - obowiązuje konieczność uzgodnienia z właściwymi jednostkami ochrony środowiska co do sposobu ich zagospodarowania. Działalność powodująca powstanie odpadów niebezpiecznych wymagać będzie uprzedniego uzyskania zezwolenia wojewody, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r o odpadach (Dz.U. z 1997r Nr 96, poz. 592 )

## 2. Ustalenia w zakresie komunikacji:

**KDIV** ulica Główna w ciągu drogi gminnej. Parametry drogi:

- szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi 14 metrów,
- szerokość jezdni wynosi 5,5 metrów.

### § 4

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

### § 5

1. Na terenie objętym planem wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji i hałasu - mogących pogorszyć warunki zamieszkania lub powodować inne ograniczenia na terenach sąsiednich.

W przypadku lokalizacji inwestycji o działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, wymagane jest stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących bezpieczeństwo dla środowiska, ludzi i mienia na terenach sąsiednich. Przy sytuowaniu tych obiektów na działce kierować się należy wymogiem możliwie największego oddalenia od zabudowy mieszkaniowej.

2. Dopuszczalny poziom hałasu emitowanego do środowiska od urządzeń produkcyjnych, pomocniczych i transportu wewnętrznego ( technologicznego ) nie może przekraczać następujących norm:

- na granicy działek terenów o funkcji mieszkaniowo - zagrodowej położonych przy ul. Głównej :

Leq dla pory dziennej [ 6.00-22.00 ]	- 50 dB(A)
Leq dla pory nocnej [ 22.00-6.00 ]	- 40 dB(A)
Maksymalny, krótkotrwały	- 75 dB(A)

3. Transport dostawczy i odbiorczy, zwłaszcza w porze nocnej, nie może powodować naruszenia wymagań określonych w art. 50, ust. 2, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 01 lutego 1983r Prawo o ruchu drogowym / Dz. U. Z 1991 Nr 73, poz. 321 /.

#### § 6

Integralną częścią planu jest rysunek sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000 .  
Rysunek planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów o których mówi się w § 1.

#### § 7

Dla terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - wysokości 20 %.  
Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Wójt Gminy Zębówice pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zębówice

#### § 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

#### § 10

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

Zastępca Przewodniczącego  
Rady Gminy  
w Zębówicach

KULA ZBIGNIEW

