

Zdzeszowice, dnia 18.02.2025 r.

GK.0006.01.2025.AZ



*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Zdzeszowicach
Pan Marek Skóra*

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) przedkładam pod obrady Rady Miejskiej w Zdzeszowicach projekt uchwały:

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych w obrębie Rozwadza, gmina Zdzeszowice.***

wraz z uzasadnieniem

Z poważaniem

BURMISTRZ
Sylwester Gidel

W załączeniu:

1. Projekt w/w uchwały

Otrzymują:

- 1.a/a
2. adresat

Przyg.

Adrian Zimmerman – Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Tel.:774064439, e-mail: azimmerman@zdzeszowice.pl



Projekt

z dnia 18 lutego 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych
w obrębie Rozwadza, gmina Zdzeszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLI/333/2022 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice oraz uchwałą Nr XI/84/2024 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 18 grudnia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice, gmina Zdzeszowice, Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwała co następuje:

**Oddział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Rozwadza, gmina Zdzeszowice, o którym mowa w §1 ust.2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzeszowice, przyjętego uchwałą nr LVIII/452/2023 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 31 maja 2023 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Rozwadza, gmina Zdzeszowice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) plan – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 5) usługi – to funkcje terenów i obiektów służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 6) usługi nieuciążliwe – to usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia norm emisji na sąsiednich działkach budowlanych oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) urządzenia towarzyszące – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – to linia określająca minimalną odległość wznoszenie naziemnych części budynków i budowli od krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej lub innego elementu zgodnie z ustaleniami planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci uzbrojenia terenu, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej; linię nieprzekraczalną zabudowy mogą przekroczyć schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie).

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ I.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług handlu detalicznego,

- b) tereny usług rzemieślniczych,
- c) tereny usług gastronomii,
- d) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
- e) tereny usług sportu i rekreacji,
- f) tereny usług kultury i rozrywki,
- g) tereny usług biurowych i administracji tereny zieleni urządzonej,
- h) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,
- i) tereny zieleni urządzonej,
- j) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- k) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
- f) dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny usług handlu detalicznego,
- b) tereny usług rzemieślniczych,
- c) tereny usług gastronomii,
- d) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
- e) tereny usług sportu i rekreacji,
- f) tereny usług kultury i rozrywki,
- g) tereny usług biurowych i administracji tereny zieleni urządzonej,
- h) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,
- i) tereny zieleni urządzonej,
- j) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- k) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30stopni do 45stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN-U do 7MN-U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zabudowy usługowej lub mieszkaniowo - usługowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,
 - c) tereny zieleni urządzonej,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) tereny komunikacji pieszo – rowerowej ;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30stopni do 45stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.
 - 5) część terenów oznaczonych symbolami 3MN-U i 6MN-U znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1L ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej;
 - 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02.
5. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej - poszerzenie
- 2) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 1KR do 10KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami odrębnymi.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

3. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu:

- 1) od drogi wojewódzkiej, przyległej do granic opracowania planu: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tej dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od drogi powiatowej, przyległej do granic opracowania planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tej dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) od terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg lub w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, w odległości 4 m, od linii rozgraniczającej tych dróg w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane przy granicy działki.

6. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 7. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN-U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli telekomunikacyjnych: 30 m oraz maksymalną pozostałych budowli 20 m.

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. W granicach planu udokumentowano, poza stanowiskami archeologicznymi wpisanymi do rejestru zabytków, następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) Nr 20 Ślad osadnictwa (epoka kamienia), osada średniowieczna (XIV w.);
- 2) Nr 21 Ślad osadnictwa (neolit);

2. Dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne oraz wszelkie ziemne prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 10. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD, KDL, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR, powiązanych z układem zewnętrznym drogami gminnymi, powiatowymi i drogą wojewódzką nr 423. Dopuszcza się zjazd z drogi wojewódzkiej na drogę oznaczoną symbolem 7KR w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem 3MN-U do 7MN-U, ustalenie zjazdu i warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

4. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

5. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach oznaczonych symbolem: MN, MN-U,

- 1) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkaniowy, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek,
- 2) dodatkowo dla usług ustalonych lub dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:
 - a) usługi gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sali konsumpcyjnej,
 - b) usługi handlu - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi pozostałe - 1 miejsce do parkowania 200 m² powierzchni użytkowej;

7. W zakresie liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane, zgodnie z ust. 6, 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca do parkowania jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 10,

2) w sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

8. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca do parkowania na terenie, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozproszanie w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami,

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych,
- 5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, z zachowaniem warunków przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW. z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN-U,
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej: 16 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 12 ,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 6 m
- 2) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów komunikacji: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN-U,
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²
- 2) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów komunikacji: 700 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 70 do 110 stopni.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej.

Rozdział 9.

Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

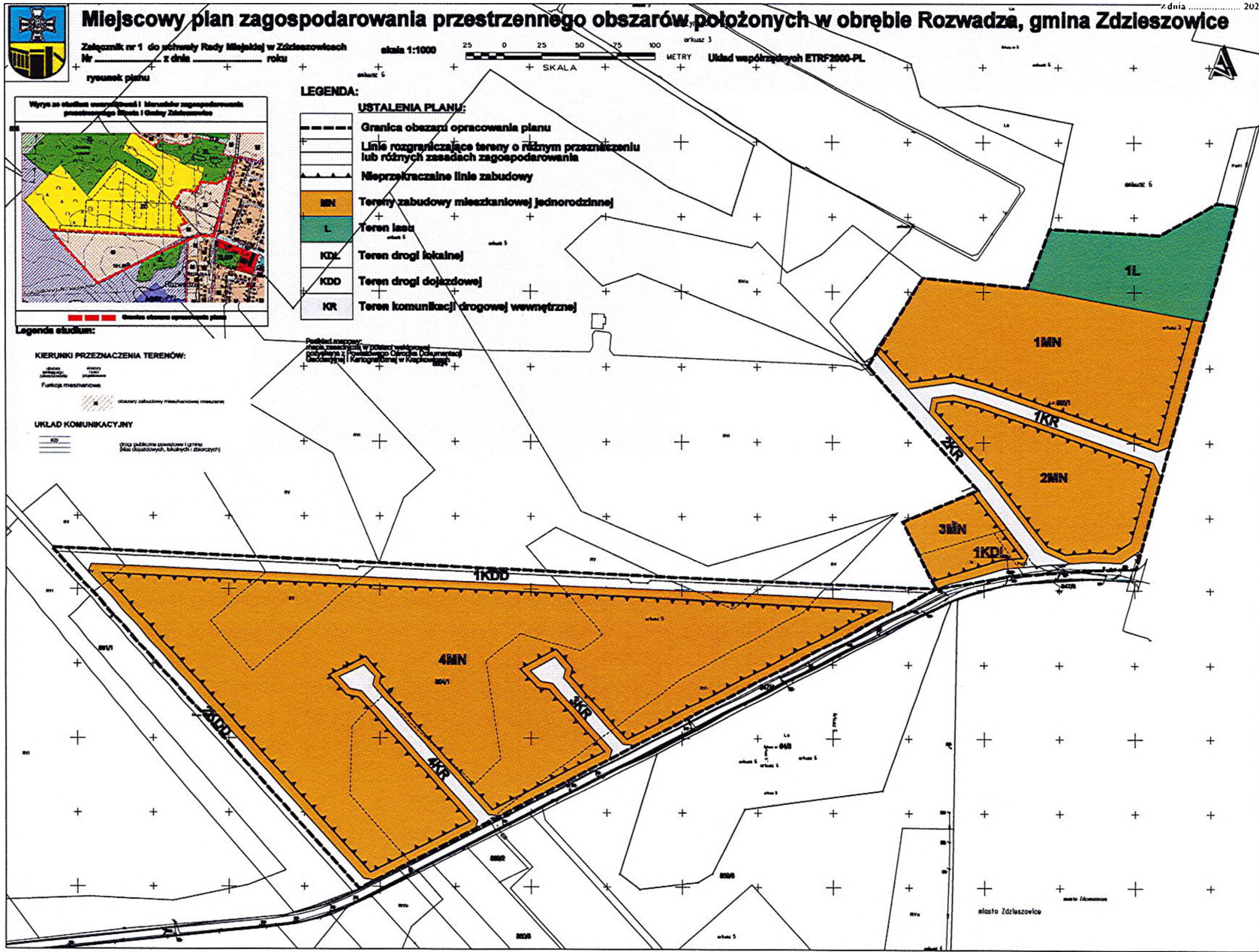
§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.) w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdieszowic.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Rozwadza, gmina Zdzeszowice podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. Do projektu planu zostały złożone uwagi w tym, nie uwzględnioną uwagę rozstrzyga się w sposób następujący:

Uwagę złożoną dniu 18.07.2025 r. dotyczącą :

- 1) Wprowadzenia zmiany do projektu planu w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, tak aby ograniczyć możliwość instalowania dla nowej zabudowy kotłów klasy 3 i 4. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/ 368/2021 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 30.11.2021 r. na terenie województwa opolskiego kotły tego typu można będzie użytkować do 1 stycznia 2032 – **nie uwzględnia się.**

Wprowadzenie wnioskowanego ograniczenia dla tak małych obszarów nowej zabudowy nie poprawi sytuacji emisji pyłów i gazów do atmosfery na terenie gminy Zdzeszowice a wprowadza chaos prawny w dokumentach planistycznych gminy i dotyczy kwestii regulowanych przepisami odrębnymi.

- 2) Zmiany obszaru opracowania dla planu obrębu Rozwadza. Polski Instytut Ekonomiczny wskazuje na cztery główne przyczyny wszechobecnego chaosu przestrzennego. Jest to nadpodaż gruntów budowlanych, niespójne prawo, brak planowania przestrzennego oraz procesy demograficzne. Za chaos przestrzenny płacimy wg. PAN ok. 80 miliardów złotych rocznie. Jednym z głównych powodów jest zjawisko „urban sprawl” - rozlewanie się miast. Zatrzymanie niekontrolowanego tzw. rozlewania się miast to jeden z priorytetów współczesnej urbanistyki. W reformie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chodzi przede wszystkim o przeciwdziałanie lokalizowaniu zabudowy „w szczyrim polu”. Skutkuje to bowiem częstym wymuszaniem na gminach dodatkowych inwestycji związanych z komunikacją czy infrastrukturą społeczną i techniczną – przekonują przedstawiciele Ministerstwa Rozwoju i Technologii podczas licznych konferencji. Dodatkowo gmina Zdzeszowice zmaga się z nasilającymi się problemami demograficznymi. – **nie uwzględnia się.**

Grunty objęte opracowaniem planu na zał. Nr 1 stanowią własność gminy Zdzeszowice i są kontynuacją bezpośrednią osiedla w mieście Zdzeszowice. Położone są w bezpośredniej bliskości infrastruktury społecznej miasta Zdzeszowice, w bezpośredniej bliskości komunikacji drogowej i kolejowej oraz infrastruktury technicznej. Decyzje o wyznaczeniu obszaru zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych, podjęto wprowadzając ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan realizuje tę decyzję, wynikającą z zidentyfikowanej potrzeby zapewnienia przez Gminę Zdzeszowice oferty mieszkaniowej. Celem zmiany planu jest przygotowanie spójnej jednostki osadniczej – osiedla mieszkaniowego, w kompleksowym podziale terenu na działki mieszkaniowe w atrakcyjnym układzie, z zapewnioną obsługą w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, których sprzedaż może być prowadzona według faktycznych potrzeb i stopniowego rozwój obszaru etapami, oferując działki posiadające już dostęp do wykonanych dróg i infrastruktury technicznej. O wprowadzeniu terenów działek na rynek decydować będzie gmina, będąca właścicielem terenów. Obawy wyrażone w uwadze nie dotyczą więc przedmiotowych obszarów na zał. Nr 1 . Obszary zabudowy mieszkaniowej w Rozwadzy przedstawione na załączniku nr 2 do projektu planu dotyczą terenów już ustalonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla tych terenów wprowadzane zmiany w projekcie planu pełnią wyłącznie funkcje regulacyjne. Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny rolnicze wiąże się z daleko idącymi skutkami prawnymi i finansowymi obciążającymi budżet gminy Zdzeszowice. Rezygnacja z przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej ustalone w obowiązującym planie w przedmiotowym położeniu, bezpośrednio przy istniejących układzie komunikacyjnym oraz bezpośredniej bliskości infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej miasta Zdzeszowice jest nieuzasadniona ekonomicznie,

wiąże się ze znacznymi kosztami związanymi z wypłatą odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości dla terenu nie generującego kosztów o których mowa w uwadze i na którym rozpoczęto już proces inwestycyjny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, z partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała Nr ZLI/333/2022 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice, gmina Zdzeszowice zmieniona uchwałą Nr XI/84/2024 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 18 grudnia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice, gmina Zdzeszowice.

Niniejsza uchwała realizuje zgodnie z treścią uchwały Nr XI/84/2024 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 18 grudnia 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice, gmina Zdzeszowice przedmiotowy zakres planu tylko w zakresie obrębu Rozwadza.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami § 5 i 6 który określa w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określającym zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia w § 5, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego w celu ochrony i zachowania istniejącego krajobrazu ruralistycznego i niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejącą przestrzeń.

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na obszarach nie występują obiekty budowlane ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ale występują 2 stanowiska archeologiczne. Plan ustala ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 10 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 7 dotyczącego ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną, zachowując pod nowe zainwestowanie dla celów mieszkaniowych i usługowych istniejące zagospodarowanie.

7)Prawo własności: Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9)Potrzeby interesu publicznego: Wymagania spełnione zachowanie dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie, i nie naruszają interesu publicznego.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §11 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Wszystkie czynności udokumentowano.

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11. Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, w którym brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

14)Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: Przystąpienie do opracowania planu wynikało z konieczności regulacji ustaleń sprzyjających rozwojowi gminy. Zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków inwestorów. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

15)W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** tereny posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego oraz położony jest w wykształconym układzie jednostek osadniczych.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** tereny położone są w terenach umożliwiających dostęp do komunikacji publicznej.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 11.

·**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Teren objęty opracowaniem planu obejmuje obszary znajdujące się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Rozwadza i Januszkowice.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów o których mowa w punkcie a.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie planu jest zgodne z Uchwałą Nr LVI/375/2018 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice wraz z wieloletnim programem prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.