

Zdzeszowice, dnia 12.06.2025 r.

GK.0006.03.2025.AZ



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Zdzeszowicach
Pan Marek Skóra

w ślad za pismem nr GK.006.03.2025.AZ z dnia 05.06.2025 r., dotyczącym przedłożenia pod obrady Rady Miejskiej w Zdzeszowicach projektu uchwały w sprawie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, gmina Zdzeszowice

przekazuję projekt przedmiotowej uchwały wraz z autokorektą.

Zakres autokorekty obejmuje:

1. Dodanie punktu 38 w załączniku nr 2 do uchwały – tj. uwzględnienie uwagi złożonej w dniu 04.04.2025 r. przez mieszkańców wsi Januszkowice, dotyczącej przeznaczenia części działki nr 365/7 na ciąg pieszojezdny umożliwiający korektę układu komunikacyjnego obszaru.

W załączniku nr 2 projektu uchwały dodaje się punkt 37 o treści

„38. Uwagę złożoną w dniu 04.04.2025 r. przez mieszkańców wsi Januszkowice dotyczącą przeznaczenia części działki nr 365/7 na ciąg pieszo – jezdny pozwalający na korektę układu komunikacyjnego obszaru

- nie uwzględnia się

Przeznaczenie działki nr 365/7 jest nie zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzeszowice. Działka stanowi część kompleksowej inwestycji jaka jest ciąg rekreacyjno - spacerowy we się Januszkowice.”

2. Zmianę treści punktu 3 uzasadnienia do uchwały – dotyczącego wpływu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmieniony zapis brzmi:



„Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować istotnymi obciążeniami dla budżetu gminy. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących ciągach infrastrukturalno-komunikacyjnych. Przedłużenie projektowanej drogi dojazdowej do ulicy Pięknej może się wiązać z kosztami wynikającymi z przejęcia części działek na cele drogi publicznej, ich wykupieniem lub odszkodowaniami z tego tytułu.”

Jako załącznik do przedmiotowego pisma przekazuje projekt uchwały wraz z ww. autokorektami oraz uzasadnieniem.

Z poważaniem

BURMISTRZ

Sylwester Gidel

W załączeniu:

1. Projekt w/w uchwały wraz z autokorektą.

Otrzymują:

1. a/a
2. adresat

Przyg.

Adrian Zimerman – Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Tel.: 774064439, e-mail: azimerman@zdzieszowice.pl

Projekt

z dnia 12 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

RADCA PRAWNY

Elżbieta Mikiłow-Pakura

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie Januszkowice, 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, z 2025 r., poz. 527 i 680) 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, z 2024 r., poz. 1824, z 2025 r., poz. 527), 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 uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 – 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 wznoszenia 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) granica historycznego układu ruralistycznego.

§ 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 górnictwa, 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 II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 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
 - h) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,
 - i) tereny zieleni urządzonej,
 - j) 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;
- 5) część terenu oznaczonego symbolem 5MN znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1UT-US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
- 3) 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: 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

3. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KDD do 3KDD 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;

4) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

4. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KR do 6KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 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 linii zabudowy istniejącej, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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;
- 3) 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, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) UT-US obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, 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. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego wsi Januszkowice, obejmującą część terenu oznaczonego symbolem 5MN zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:

- 1) rzut budynków prostokątny;
- 2) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości;
- 4) główne połacie dachu symetryczne.

2. 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, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR, powiązanym z układem zewnętrznym drogami gminnymi, powiatowymi i drogą wojewódzką nr 423.

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:

1) na terenach oznaczonych symbolem: MN:

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

2) na terenie oznaczonym symbolem UT-US:

- usługi gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m², powierzchni sali konsumpcyjnej,
- usługi handlu - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży,
- usługi pozostałe - 1 miejsce do parkowania na 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 rozprowadzenie 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 16 m,

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²;

2) dla pozostałych terenów: 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.

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

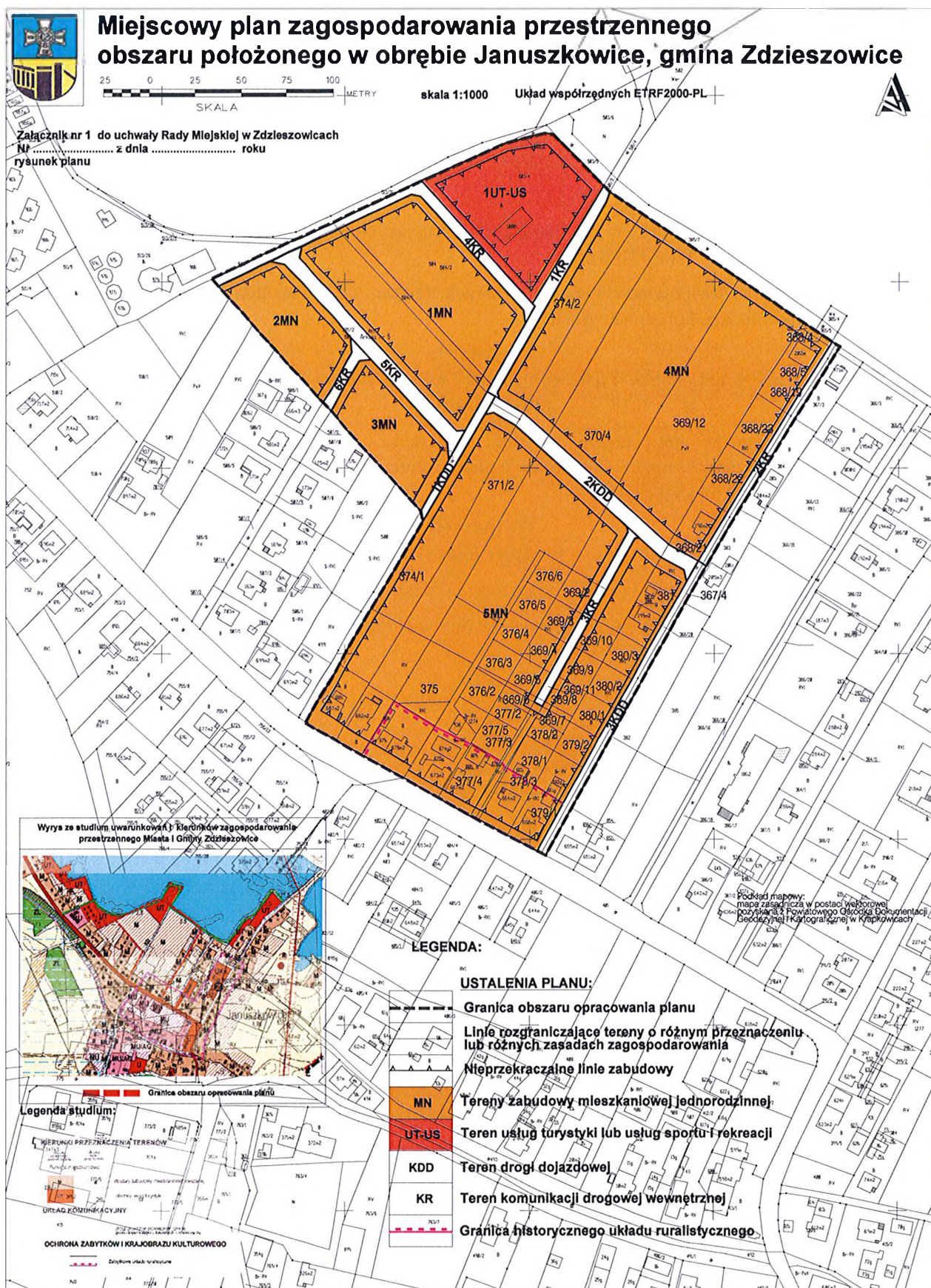
§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia.....2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Uwagę złożoną w dniu 26.04.2024 r. dotyczącą niewyrażenia zgody na wydzielenie drogi wewnętrznej na działce numer 374/2 oraz niewyrażenia zgody na ustalenie jako drogi wewnętrznej drogi gminnej numer działki 501/1

-nie uwzględnia się w części.

Projekt planu skorygowano zmniejszając obszar zajęty przez drogę dojazdową przebiegającą przez działkę numer 374/2 oraz ustalając działkę numer 501 w części jako drogę publiczną i w części jako drogę wewnętrzną.

2. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

3. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

4. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

5. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

6. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

7. Uwagę złożoną w dniu 12.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

8. Uwagę złożoną w dniu 15.07.2024 r. dotyczącą działki nr 374/1 Januszkowice, stanowiąca sprzeciw przeciwko planom rozbudowy ponieważ drogi są zbyt wąskie aby umożliwić wjazd i wyjazd pojazdów oraz braku zgody na wytyczenie drogi po działce właściciela

-nie uwzględnia się.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

9. Uwagę złożoną w dniu 15.07.2024r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

10. Uwagę złożoną w dniu 16.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody, stanowiąca sprzeciw przeciwko planom rozbudowy zabudowy

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

11. Uwagę złożoną w dniu 16.07.2024 r. dotyczącą działki nr 506/1 Januszkowice, stanowiąca sprzeciw przeciwko planom rozbudowy, drogi są zbyt wąskie aby umożliwić wjazd i wyjazd pojazdów

-nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zaproponowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

12. Uwagę złożoną w dniu 16.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody, stanowiąca sprzeciw przeciwko planom rozbudowy zabudowy

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

13. Uwagę złożoną w dniu 17.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

14. Uwagę złożoną w dniu 18.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

15. Uwagę złożoną w dniu 18.07.2024 r. dotyczącą wprowadzenia zmiany do projektu PZP 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.

16. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

17. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

18. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą drogi gminnej (działka 501/1), która nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ponieważ jest zbyt wąska aby na niej minęły się 2 samochody

-nie uwzględnia się.

Przyjęte w wyniku kilkakrotnie ponawianych konsultacji społecznych rozwiązanie układu komunikacyjnego stanowi układ pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

19. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą działek nr 378/1 378/2 i braku wyrażenia zgody na jakiegokolwiek zmiany

- nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wypracowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

20. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą nie wyrażenia zgody na proponowaną rozbudowę gdyż obecnie sąsiadujący z działkami ośrodek Rueda przysparza wiele kłopotów hałas głośna muzyka

- nie uwzględnia się w części,

Zrezygnowano z ustalonych dodatkowych terenów usług turystyki pozostawiono na nich rozwój wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową, co stanowi uwzględnianie uwagi w części.

21. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą nie wyrażenia zgody na proponowaną rozbudowę gdyż obecnie sąsiadujący z działkami ośrodek Rueda przysparza wiele kłopotów hałas głośna muzyka

- nie uwzględnia się w części,

Zrezygnowano z ustalonych dodatkowych terenów usług turystyki pozostawiono na nich rozwój wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową, co stanowi uwzględnianie uwagi w części.

22. Uwagę złożoną w dniu 19.07.2024 r. dotyczącą planowanej rozbudowy, który nie pokrywa się z rzeczywistością. Drogi dojazdowe do terenów nie spełniają normy są za wąskie bez możliwości poszerzenia. Przedstawione tereny w planie przestrzennym są za blisko już istniejących gospodarstw i domów

- nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wypracowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

23. Uwagę złożoną w dniu 07.08.2024 r. przez grupę mieszkańców wsi Januszkowice, stanowiącą sprzeciw przeciwko przedłużeniu drogi ul. Bożka na działkę 505

- nie uwzględnia się

Zaproponowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

24. Uwagę złożoną w dniu 30.12.2024 r. stanowiącą, na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu, wniosek o oddalenie w całości projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Januszkowice jako projektu wadliwego utworzonego przy niepoprawnych założeniach

-nie uwzględnia się

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice przygotowany został zgodnie obowiązującymi przepisami prawa.

25. Uwagę złożoną w dniu 13.12.2024 r. stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Piękiej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej które będą stanowić dodatkowa uciążliwości na terenie na którym uciążliwość ośrodka Rueda stanowi już problem

- nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wypracowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

26. Uwagę złożoną w dniu 16.12.2025 r. dotyczącą nie wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę 381 i zaprojektowanie nowego skrzyżowania

- nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

27. Uwagę złożoną w dniu 17.12.2024 r stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Pięknej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: projektowana droga ma na celu utworzenie ciągu komunikacyjnego do nieruchomości które mają być przeznaczone pod zabudowę w interesie prywatnym a nie w interesie gminy i jej mieszkańców; zabudowa ta zakłóci spokój w terenach przyległych; ilość planowanej zabudowy spowoduje nadmierny ruch samochodowy a próby wprowadzenia w postaci drogi jednokierunkowej będą niekorzystne dla mieszkańców ulicy pięknej i będzie stanowić dewastację drogi gdyż nie jest ona przygotowana na takie obciążenie.

-nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

28. Uwagę złożoną w dniu 17.12.2024 r stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Pięknej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: projektowana droga ma na celu utworzenie ciągu komunikacyjnego do nieruchomości które mają być przeznaczone pod zabudowę w interesie prywatnym a nie w interesie gminy i jej mieszkańców; zabudowa ta zakłóci spokój w terenach przyległych; ilość planowanej zabudowy spowoduje nadmierny ruch samochodowy a próby wprowadzenia w postaci drogi jednokierunkowej będą niekorzystne dla mieszkańców ulicy pięknej i będzie stanowić dewastację drogi gdyż nie jest ona przygotowana na takie obciążenie.

-nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych.

29. Uwagę złożoną w dniu 18.12.2024 r stanowiącą protest przeciwko zaplanowanej drodze dojazdowej do osiedla domków jednorodzinnych. Ul. Piękna była zawsze tylko drogą dojazdową idealnym rozwiązaniem układu komunikacyjnego jest ul. Bożka.

-nie uwzględnia się w części

Ostateczne rozwiązania stanowi układ komunikacyjny zakładający rozłożenie ruchu komunikacyjnego w kierunku do drogi wojewódzkiej wszystkimi możliwymi ciągami komunikacyjnymi w celu rozproszenia intensywności ruchu w tym z wykorzystaniem zarówno ul. Bożka jak i Pięknej. Uwaga uwzględniona w zakresie wykorzystania ul. Bożka w układzie komunikacyjnym obszaru.

30. Uwagę złożoną w dniu 18.12.2024 r stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Pięknej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: projektowana droga ma na celu utworzenie ciągu komunikacyjnego do nieruchomości które mają być przeznaczone pod zabudowę w interesie prywatnym a nie w interesie gminy i jej mieszkańców; zabudowa ta zakłóci spokój w terenach przyległych; ilość planowanej zabudowy spowoduje nadmierny ruch samochodowy a próby wprowadzenia w postaci drogi jednokierunkowej będą niekorzystne dla mieszkańców ulicy pięknej i będzie stanowić dewastację drogi gdyż nie jest ona przygotowana na takie obciążenie.

-nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

31. Uwagę złożoną w dniu 20.12.2024 r. stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Pięknej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: projektowana droga ma na celu utworzenie ciągu komunikacyjnego do nieruchomości które mają być przeznaczone pod zabudowę w interesie prywatnym a nie w interesie gminy i jej mieszkańców; zabudowa ta zakłóci spokój w terenach przyległych; ilość planowanej zabudowy spowoduje nadmierny ruch samochodowy a próby wprowadzenia w postaci drogi jednokierunkowej będą niekorzystne dla mieszkańców ulicy pięknej i będzie stanowił dewastację drogi gdyż nie jest ona przygotowana na takie obciążenie.

-nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zaproponowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

32. Uwagę złożoną w dniu 20.12.2024 r. stanowiącą protest przeciwko ustaleniu drogi ul. Pięknej jako rozwiązania układu komunikacyjnego dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: projektowana droga ma na celu utworzenie ciągu komunikacyjnego do nieruchomości które mają być przeznaczone pod zabudowę w interesie prywatnym a nie w interesie gminy i jej mieszkańców; zabudowa ta zakłóci spokój w terenach przyległych; ilość planowanej zabudowy spowoduje nadmierny ruch samochodowy a próby wprowadzenia w postaci drogi jednokierunkowej będą niekorzystne dla mieszkańców ul. Pięknej i będzie stanowił dewastację drogi gdyż nie jest ona przygotowana na takie obciążenie.

-nie uwzględnia się

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z przyjętych kierunków rozwoju przedmiotowego terenu ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zaproponowane rozwiązania stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

33. Uwagę złożoną w dniu 03.01.2025 r. Stanowiącą sprzeciw wobec planów zaprojektowania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz nowego układu komunikacyjnego drogi dojazdowej połączoną skrzyżowaniem z ul. Piękną oraz umieszczenie nowego układu komunikacyjnego w obszarze działek 380/1, 280/2, 280/3

- nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

34. Uwagę złożoną w dniu 12.03.2025 r. stanowiącą protest wobec uzasadnienia projektu planu w zakresie punktów 3 6 7 i 14, oraz wnioski o:

Oraz wniosek o dokonanie analizy wpływu na środowisku w przypadku planowanej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

wprowadzenia obowiązku uzyskania zgody a zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

przeprowadzenie analizy potrzeb w zakresie infrastruktury komunikacyjnej przed wprowadzeniem jakichkolwiek zmian w planie miejscowym

ustalenie konkretnych działań mających na celu rozwój infrastruktury komunikacyjnej w obszarze objętym planem

przeprowadzenie szczegółowej analizy wpływu planowanych wywłaszczenia na właścicieli nieruchomości oraz ich prawa

ustalenie jasnych procedur dotyczących wywłaszczenia które będą chronić prawa właścicieli oraz zapewnią im odpowiednie odszkodowania

przeprowadzenie szczegółowej analizy wpływu planowanych zmian na środowisku w tym na lęgowniska zagrożonych gatunków zwierząt

przedstawienie konkretnych danych dotyczących potencjalnych korzyści ekonomicznych wynikających z wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu terenu

Podjęcie działań mających na celu zapewnienie że projekt planu miejscowego będzie zgodny z wymogami ochrony środowiska oraz interesami mieszkańców

- nie uwzględniam się.

Uwaga odnosi się do uzasadnienia projektu planu, czyli części dokumentacji nie stanowiącej prawa miejscowego. Wskazane zagadnienia w znacznej części podlegają regulacjom przepisów ustaw ogólnie obowiązujących lub zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie w jakim wynika to z kompetencji określonych dla dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu w szczególności wynikającej z celu.

35. Uwagę złożoną w dniu 19.03.2025 r. przez grupę mieszkańców wsi Januszkowice, stanowiącą sprzeciw przeciwko przedłużeniu drogi ul. Bożka na działkę 505

- nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

36. Uwagę złożoną w dniu 31.03.2025 r. dotyczącą nie wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę 381 i zaprojektowanie nowego skrzyżowania

- nie uwzględnia się.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych

37. Uwagę złożoną w dniu 02.04.2025 r. przez właścicieli działek nr 380/1, 380/2, 380/3, 384, 382, 383 dotyczącą następujących zagadnień:

- 1) ingerencji projektu planu w znaczny sposób w przysługujące prawo własności nieruchomości,
- 2) braku jakiegokolwiek wyjaśnienia co do sposobu ustalenia przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR oraz powodów z jakich przygotowany został projekt nie uwzględniający alternatywnego przebiegu drogi, zajęcia części innych działek zwłaszcza wobec faktu że wiązałoby to się z odpowiednio mniejszym uszczerbkiem dla właścicieli poszczególnych nieruchomości,
- 3) braku wskazania by realizacja zamierzonego celu możliwa była jedynie w kształcie wynikającym z przedstawionego projektu, nie zaproponowano i nie rozważono odmiennych rozwiązań które w mniejszym stopniu ograniczałyby przysługujące właścicielom nieruchomości, objętym projektem, prawa,
- 4) organ gminy powinien dokonać wyboru najkorzystniejszych rozwiązań z uwzględnieniem interesów wszystkich właścicieli nieruchomości objętych projektem,
- 5) planowane wydzielenie drogi wiązać się będzie z wywłaszczeniem na terenie jednej działki oraz na innej działce znacznie uniemożliwi korzystanie z przysługującego mu prawa własności nieruchomości

w dotychczasowej formie, posadowiony budynek znajdować się będzie w odległości 0,5 m od nowo powstałego skrzyżowania dróg dojazdowych

– nie uwzględnia się

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną oraz organizowane były dodatkowe konsultacje poza procedurą planu. Przedstawiono na kolejnych wyłożeniach jak i spotkaniach szereg rozwiązań alternatywnych. Wynikowe rozwiązanie stanowi układ komunikacyjny pozwalający na obsługę wszystkich istniejących i nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości organizacji ruchu na przebiegu ulic jednokierunkowych. Brak jest możliwości przeprowadzenia układu komunikacyjnego w sposób nie wymagający zajęcia części nieruchomości z koniecznością wywłaszczenia lub ich przejęcia włącznie.

38. Uwagę złożoną w dniu 04.04.2025 r. przez mieszkańców wsi Januszkowice dotyczącą przeznaczenia części działki nr 365/7 na ciąg pieszo – jezdny pozwalający na korektę układu komunikacyjnego obszaru

- nie uwzględnia się

Przeznaczenie działki nr 365/7 jest nie zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzeszowice. Działka stanowi część kompleksowej inwestycji jaka jest ciąg rekreacyjno - spacerowy we wsi Januszkowice.

Załącznik Nr 3 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 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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., 1130 ze 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. zmieniającą 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 w zakresie obrębu Januszkowice.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze 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 microrolnicze.

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 ładu 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**

miejsowości 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 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 istotnymi obciążeniami dla budżetu gminy. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.

Przedłużenie projektowanej drogi dojazdowej do ul. Pięknej może się wiązać z kosztami wynikającymi z przejęcia części działek na cele drogi publicznej, jej wykupieniem lub odszkodowaniami z tego wynikającymi