

**UCHWAŁA NR LII/347/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w obrębie Rozwadza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdziechowicach Nr XXIX/197/2016 dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Rozwadza, Rada Miejska w Zdziechowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Rozwadza, o którym mowa w §1 ust.2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdziechowice, przyjętego uchwałą nr XX/157/2016 Rady Miejskiej w Zdziechowicach z dnia 30 marca 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Rozwadza.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w §1 ust. 3;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji, nie przeważające na terenie;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów mających charakter usługi i obsługi, w szczególności w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) usługi publiczne – to funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, domy opieki dla osób starszych, sportu i rekreacji oraz usługi o charakterze ogólnospołecznym;

- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, urządzenia budowlane w tym sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 11) kalenicowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę w której główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowane są równoległe do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z liniami zabudowy jako budynki w układzie kalenicowym zabudowy uważa się również takie w których główna kalenica dachu budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowana jest prostopadle do granic bocznych działki budowlanej.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, remonty istniejących budynków,
 - b) zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - c) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - d) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 2) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 3) ustalona w przepisach §6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich

jak: wiatrolapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, zadaszenia dobudowanych garaży;

- 4) ustalone w przepisach §6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z energii promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW na całym obszarze opracowania planu;
- 6) poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury;
- 7) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) minimalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego 6 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,9,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - g) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - i) ściany szczytowe budynków w układzie symetrycznym,
 - j) okna z podziałami symetrycznymi,
 - k) kolorystyka zewnętrznych ścian budynków: w tonacjach naturalnych materiałów cegły klinkierowej, w przypadku budynków tynkowanych w odcieniach: szarości i beży,
 - l) układ kalenicowy zabudowy,
 - m) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) minimalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego 6 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,9,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - g) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - i) ściany szczytowe budynków w układzie symetrycznym,
 - j) okna z podziałami symetrycznymi,
 - k) kolorystyka zewnętrznych ścian budynków: w tonacjach naturalnych materiałów cegły klinkierowej, w przypadku budynków tynkowanych w odcieniach: szarości i beży,
 - l) układ kalenicowy zabudowy,
 - m) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §5 i §6 planu.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone przez istniejące budynki na terenie, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

3. Przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich.

4. Wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbioru indywidualnego, nie może być większa niż 2m, licząc od kalenicy dachu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznej, w granicach planu, ustala się:

- 1) chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
- 2) obiekty małej architektury, zieleni oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Obsługa komunikacyjna z terenu oznaczonego symbolem **1KDD** oraz terenów dróg publicznych związanych z obszarem opracowania planu, w tym poprzez przejazdy służebne na działkach i terenach sąsiednich.

2. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej – poszerzenie linii rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszcza się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających poszerzenia: 2,5 m.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne -1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w budynkach wielorodzinnych, 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w budynkach jednorodzinnych;
- 2) usługi – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3.

5. Miejsca postojowe należy realizować jako: miejsca postojowe, parkingi oraz garaże wolnostojące lub wbudowane na terenie własnym inwestora oraz przyległych terenach publicznych,

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych należy zachować warunki przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni, urządzeń solarnych o mocy do 100 kW.

7. 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) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz zmiany charakteru linii z napowietrznej na kablową, z zakazem zmiany napięcia linii z niskiego na średnie;
- 6) dopuszcza się urządzenia fotowoltaiczne do o mocy do 100kW;
- 7) wzdłuż linii elektroenergetycznych istniejących i planowanych należy zachować warunki przepisów odrębnych pasów technologicznych w odległości:
 - a) 1,5 m od osi linii napowietrznych 0,4 kV w obu kierunkach,
 - b) 1 m od osi linii kablowych 0,4 kV w obu kierunkach;
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - 1) rozbudowę linii kablowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
 - 2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zdzeszowice.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MW/MN/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi;
- 2) UP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.

2. Obszar opracowania planu położony jest na terenie GZWP nr 332 (Zbiornik subniecka kędzierzyńsko – głubczycka) gromadzącego wodę w czwartorzędowych i neogeńskich utworach porowych, wymagającego najwyższej ochrony wód.

Rozdział 7

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 1. Dla rozbudowy i remontu istniejących budynków oraz przy realizacji nowych budynków ustala się:

- 1) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 50 cm;
- 2) wszystkie obiekty architektoniczne w obrębie jednej działki budowlanej powinny stanowić spójną stylistycznie całość;
- 3) ustala się układ kalenicowy zabudowy.

2. Ustala się maksymalną wysokość budowli 18 m.

Rozdział 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 13. 1. Obszar opracowania znajduje się cały w granicach obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości Rozwadza, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni, w tym przede wszystkim linii zabudowy;
- 2) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 3) stosowanie kolorystyki elewacji i dachów uwzględniająca rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 4) zachowanie detalu architektonicznego elewacji budynku.

2. Dla obiektów budowlanych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, wymienionych niżej, obowiązują wymogi konserwatorskie określone w §13 ust. 3 planu:

1) budynek szkoły (nieczynnej), ul. Szkolna 3;

2) budynek szkoły (nieczynnej), ul. Szkolna 5.

3. Dla obiektów budowlanych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane historyczne materiały budowlane;

2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;

3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym);

5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej: 20 m;

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

3. Granice działek budowlanych należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

Rozdział 10

Oплата z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 15%.

DZIAŁ III.

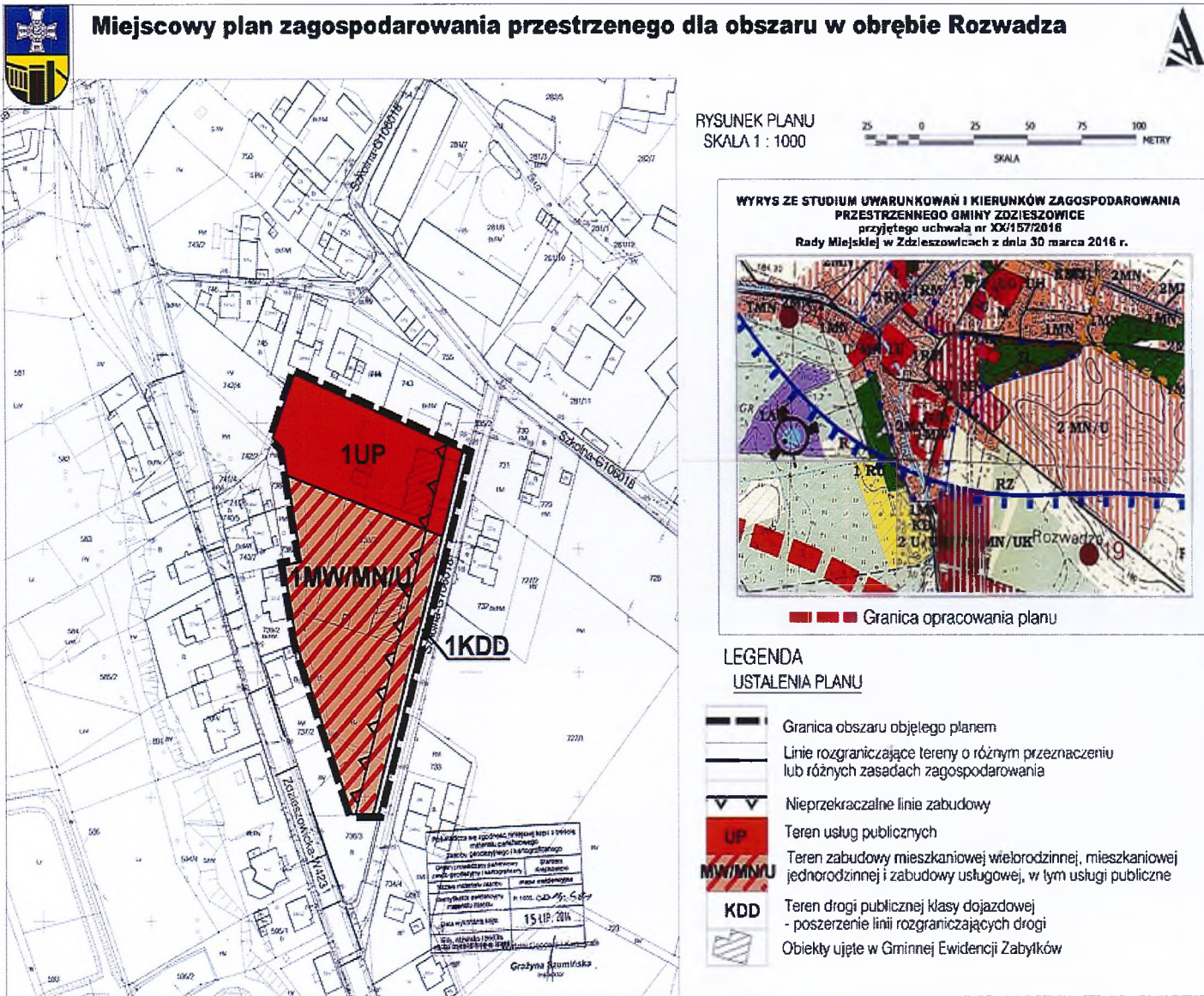
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Przewodniczący Rady


Edward Paciorek



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/347/2018
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/347/2018
Rady Miejskiej w Zdieszowicach
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Rozwadza nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/347/2018
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach
z dnia 25 kwietnia 2018 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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

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

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 2017 r., 1073 ze zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Rozwadza stanowiła uchwała Nr XXIX/197/2016 dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Rozwadza. Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Celem planu było wprowadzenie przeznaczenia terenów umożliwiających właściwy rozwój obszaru, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zdzieszowice

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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,

-§ 7 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 12 określającym zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia w § 5 i 6, 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 § 11 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 § 13, obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów historycznego układu ruralistycznego miejscowości Rozwadza. Na terenie znajdują się obiekty budowlane ujętych w gminnej ewidencji zabytków: Na terenie nie występują 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 § 9 ust. 4 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz § 8 dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 11 ust. 1 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. Plan nie wprowadził zmian w ustalonym obowiązującym planem układzie komunikacyjnym, brak było potrzeb wyznaczenia nowych terenów dróg publicznych.

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, z zachowaniem możliwości realizowania usług publicznych.

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 §10 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 oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Wszystkie czynności udokumentowano.

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §10. 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 inwestora oraz przywrócenia do funkcjonowania nieczynnych obiektów szkoły. Złożone przez organy opiniujące i uzgadniające wnioski do planu zostały uwzględnione. 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:** teren posiada 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 § 8 i 9.

-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 tereny zabudowane i znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Rozwadza.

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 LIV/424/10 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdieszowice 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 mieszkaniową i zabudowę usługową zostały wyznaczone przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.