

Uchwała nr XL/275/09
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach
z dnia 30 lipca 2009 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Rozwadza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz.420) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku Nr 127 poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzeszowicach Nr XVI/122/07 z dnia 18 grudnia 2007, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Rozwadza, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzeszowice, Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwała co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** sołectwa Rozwadza.

2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) **załącznik graficzny Nr 1** - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 216, 217),
- 2) **załącznik graficzny Nr 2** - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 758/1, 283/2, 282/3, 287/3, 288/39, 285/1),
- 3) **załącznik graficzny Nr 3** - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 655, 656, 657, 658, 659,660,666),
- 4) **załącznik Nr 4** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 5) **załącznik Nr 5** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 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) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w § 1 ust. 2,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.
- 9) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku

§ 3. 1. **Obowiązującymi** oznaczeniami na rysunku planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4. 1. **Kształtowanie zabudowy** musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2. Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Dopuszcza się lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam oraz obiektów małej architektury.

4. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizacji pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

5. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 5. 1. W obszarze opracowania ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku występowania w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

4. Obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi rowów melioracyjnych i cieków wodnych.

5. Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się na obszarze opracowania planu zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców.

8. Uciążliwości usług i produkcji prowadzonych na działkach wydzielonych nie mogą przekroczyć norm na granicy działki, na której są prowadzone.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MU/US, 2MU/US, 1 U, 1U/US ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu oraz dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnych parametrach dróg pożarowych i dróg dojazdowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1 ZP/U, 2 ZP/U ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu oraz z nowo planowanych dróg, dla których ustala się:

1) Dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy dojazdowej,
- b) szerokość jezdni minimalna 10 m,
- c) linie zabudowy określa rysunek planu,
- d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- e)** wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2) Dla dróg oznaczonych symbolami **od 1KDW do 7KDW ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
- b) szerokość jezdni minimalna 4 m,
- c) szerokość minimalna chodnika lub chodników łącznie 1,5 m,
- d) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni bez wydzielonego krawężnikami chodnika od jezdni o minimalnej łącznej szerokości: 5,5 m,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- f) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne – 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- 4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§7.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.
- 2) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) doprowadzenie wody z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) warunki doprowadzenia wody należy uzgodnić z zarządcą sieci.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzającej ścieki do systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni lub stosowanie oczyszczalni przydomowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 2) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;
- 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić i skanalizować a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym;
- 4) miejsce i sposób odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić z właściwymi organami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną z nowych stacji transformatorowych,
- 2) na całym obszarze opracowania dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
- 3) do istniejących oraz nowoprojektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla ich zarządcy w celu sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy,
- 4) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zapotrzebowania w energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów z dysponentem sieci, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów,
- 5) ustala się strefę kontrolowaną wzdłuż linii napowietrznej 15 kV w odległości 8 m od linii, w strefie ustala się zakaz zabudowy i zadrzewiania terenu, dopuszcza się odstępianie od tej zasady pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci na zabudowę. Po przebudowaniu lub skablowaniu sieci ustalenia dla strefy nie są obowiązujące,
- 6) przyłącza należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci,
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) budowę sieci gazowej na w/w obszarze, w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju,

- 2) realizacja sieci gazowej możliwa jest po stwierdzeniu opłacalności inwestowania oraz wymaga uzyskania od dostawcy gazu uzyskania warunków technicznych i spełnienia przepisów odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych, w porozumieniu z operatorami sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;
- 2) wywóz odpadów na gminne składowisko na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

Rozdział 5

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

2. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” oznaczonej na rysunku planu,
- 2) obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji (wykazie) zabytków nieruchomych,
- 3) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

3. Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych nr 20 i 21, oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 6

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

§ 9. Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka” o statusie najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Rozdział 7

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- § 10. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U/MU/US = 24 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem U/MU/US = 1000 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - a) wolnostojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²,
3. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz poprawę funkcjonowania nieruchomości.
4. Dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 8

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

- § 11. 1 Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 MN do 11 MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane, do 30 % powierzchni przeznaczenia podstawowego,
 - d) infrastruktura techniczna i komunikacyjna.
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w przebudowywanych lub remoncie budynków istniejących, przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejących wskaźników.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne i publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) Infrastruktura techniczna i komunikacyjna, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,
 - b) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) lokale mieszkalne,
 - f) usługi realizujące cele publiczne;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
 - e) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe w mieście, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U/US** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie handlu hurtowego.
- 4.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MU/US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz usługi sportu i rekreacji, w tym usługi handlu, gastronomi, turystyki i kultury.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów usługowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych oraz ich zespołów; odana lista rodzajów usług w pkt 1 nie stanowi listy zamkniętej, dopuszcza się inne rodzaje usług pod warunkiem spełnienia ustalonych planem pozostałych zasad na terenie;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej,
 - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - c) w modernizowanych lub remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniających w/w wymogów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zadrzewień – istniejące.
- 2) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
- 3) Dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

6. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne,
- 2) Dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i gospodarczych,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
 - d) lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnym.

7. Dla terenu oznaczonego symbolami **1 ZP/U**, **2 ZP/U** ustala się

- 1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej** i usług.
- 2) Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
- 3) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami.
- 4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
- 5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, miejsc postojowych.
- 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 5 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach do 60 °, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 50 %,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6.

Rozdział 9

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

§ 12. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

- 1) oznaczonych symbolami U, U/US, MU/US - 30%,
- 2) oznaczonych symbolami MN, ZP/U – 15 %.

DZIAŁ III**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 13. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały Nr LIV/400/98 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 17 czerwca 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów mieszkaniowych w sołectwach Rozwadza, Krępna w obrębie gminy Zdzeszowice.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzeszowic.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.