DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 26 października 2015 r.

Poz. 2249

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2015-10-26 14:26:24

UCHWAŁA NR XIII/100/2015
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach nr XL/309/2013 z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, przyjętego uchwałą nr XIII/97/2011 z dnia 27 września 2011 roku, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 430, 429);

2) załącznik graficzny nr 2 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działki nr 409/2, 410/2);

3) załącznik graficzny nr 3 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 470);

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 aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

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, nieprzeważające na terenie;

7) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, 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 oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;

10) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami małej architektury, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;

12) szczytowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę w której główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowane są prostopadle do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z linami zabudowy jako budynki w układzie szczytowym zabudowy uważa się również takie w których ściana szczytowa stanowi elewację frontową a główna kalenica dachu budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowana jest równolegle do granic bocznych działki budowalnej.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 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, ze względu na brak występowania takich terenów;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej jako budynki wolnostojące i lokale wbudowane w budynkach mieszkaniowych;

3) przeznaczenie uzupełniające:

   a) urządzenia towarzyszące,

   b) zieleń urządzona;

4) 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 zabudowy przeznaczenia podstawowego 8 m oraz budynków przeznaczenia uzupełniającego, budynków garażowych i gospodarczych 2,5 m,

   c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

   d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

   e) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

   g) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, z wykluczeniem dachów wielospadowych i mansardowych,

   h) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 6 m,

   i) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,

   j) ściany szczytowe budynków w układzie symetrycznym,

   k) okna z podziałami symetrycznymi,

   l) kolorystyka zewnętrznych ścian budynków: w tonacjach naturalnych materiałów: szarości, beże,

   m) układ szczytowy zabudowy,

   n) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, za wyjątkiem dachów płaskich,

   o) zakaz lokalizowania ogrodzeń frontowych z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) urządzenia towarzyszące,

   b) zieleń urządzona;

3) tereny stanowią istniejącą zabudowę dla których ustala się następujące kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:

a) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków,

b) zmiana przeznaczenia budynków na funkcje mieszkaniowe, usługowe lub mieszkaniowo-usługowe,

c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,

d) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych,

e) budowa nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m; dla zabudowy garażowej i gospodarczej niezwiązanej z produkcją rolniczą dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,

b) minimalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 8 m oraz budynków przeznaczenia uzupełniającego, budynków garażowych i gospodarczych 2,5 m,

c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,

g) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, z wykluczeniem dachów wielospadowych i mansardowych,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub 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: szarości, beże,

l) układ szczytowy zabudowy,

m) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, za wyjątkiem dachów płaskich,

n) zakaz lokalizowania ogrodzeń frontowych z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) dopuszcza się wyłącznie usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej,

b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

c) tereny zieleni urządzonej;

4) 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 zabudowy przeznaczenia podstawowego 8 m oraz budynków przeznaczenia uzupełniającego, budynków garażowych i gospodarczych 2,5 m,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

g) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, z wykluczeniem dachów wielospadowych i mansardowych,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub 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: szarości, beże,

l) układ szczytowy zabudowy,

m) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego, za wyjątkiem dachów płaskich,

n) zakaz lokalizowania ogrodzeń frontowych z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej sieciowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,

b) sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

4. 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.

5. Ustala się lnie nieprzekraczalna zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oraz 6 m od linii rozgraniczających z pozostałymi drogami przyległymi do granic opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 20 m.

Rozdział 3
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;

2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg i placów dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych oraz szyldów i reklam na elewacjach budynków, związanych z działalnością prowadzoną na terenie, o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m^2.

2. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;

2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1 m.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8.1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących terenów dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny poszerzenia drogi publicznej klasy głównej** wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi (droga wojewódzka nr 423);

2) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

3) droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

4) zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) lokale mieszkalne -2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej;

3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 9.1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach.

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

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

1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasy wybudowania kanalizacji sanitarnej.

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu;

2) 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 ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.

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) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych 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: ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.) oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zdzieszowice.

Rozdział 6
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. Obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego nr 4, wpisanego do rejestru zabytków (nr wpisu do rejestru A – 635/84), prace ziemne na terenie stanowisk oraz w ich otoczeniu należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. 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 7
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.1. Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice –Strzelce Opolskie” o statusie najwyższej ochrony poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

2. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi;

3) dla terenów oznaczonych symbolem RM/U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi.

3. W granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami powodziowymi – granica terenów objętych powodzią w roku 1997 ustala się zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN: 20 m;

2) w terenach oznaczonych symbolami MN/U, RM/U: 30 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN: 1000 m^2;

2) w terenach oznaczonych symbolami MN/U, RM/U: 2000 m^2.

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

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno–własnościowej nieruchomości.

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

§ 13. Ustala się stawki 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
USTALENIA KOŃCOWE

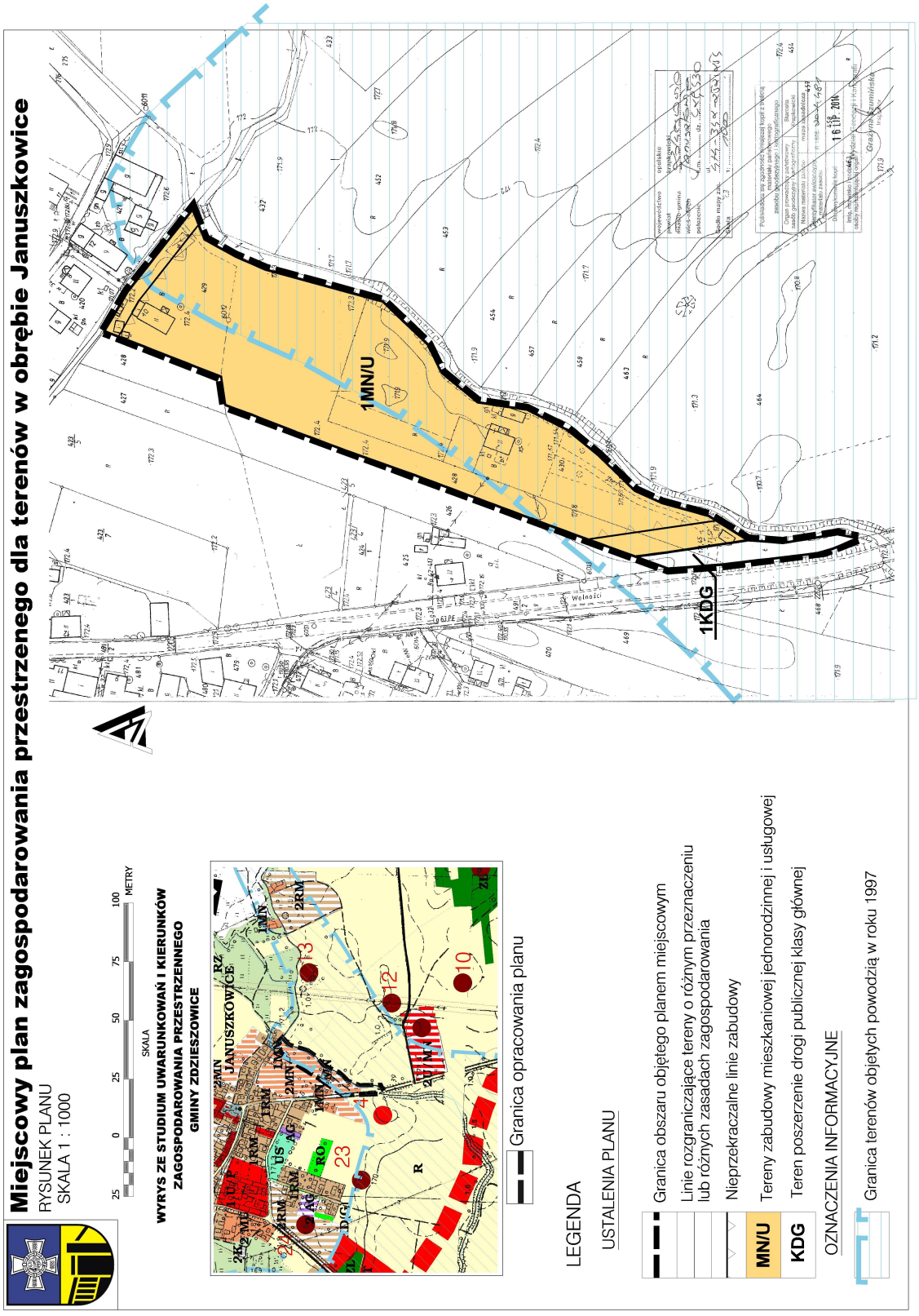
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Zbigniew Józefiok

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/100/2015
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/100/2015
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 września 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzenego dla terenów w obrębie Januszkowice

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000

25 0 25 50 75 100 METRY
SKALA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDZIESZOWICE

Granica opracowania planu

LEGENDA

USTALENIA PLANU

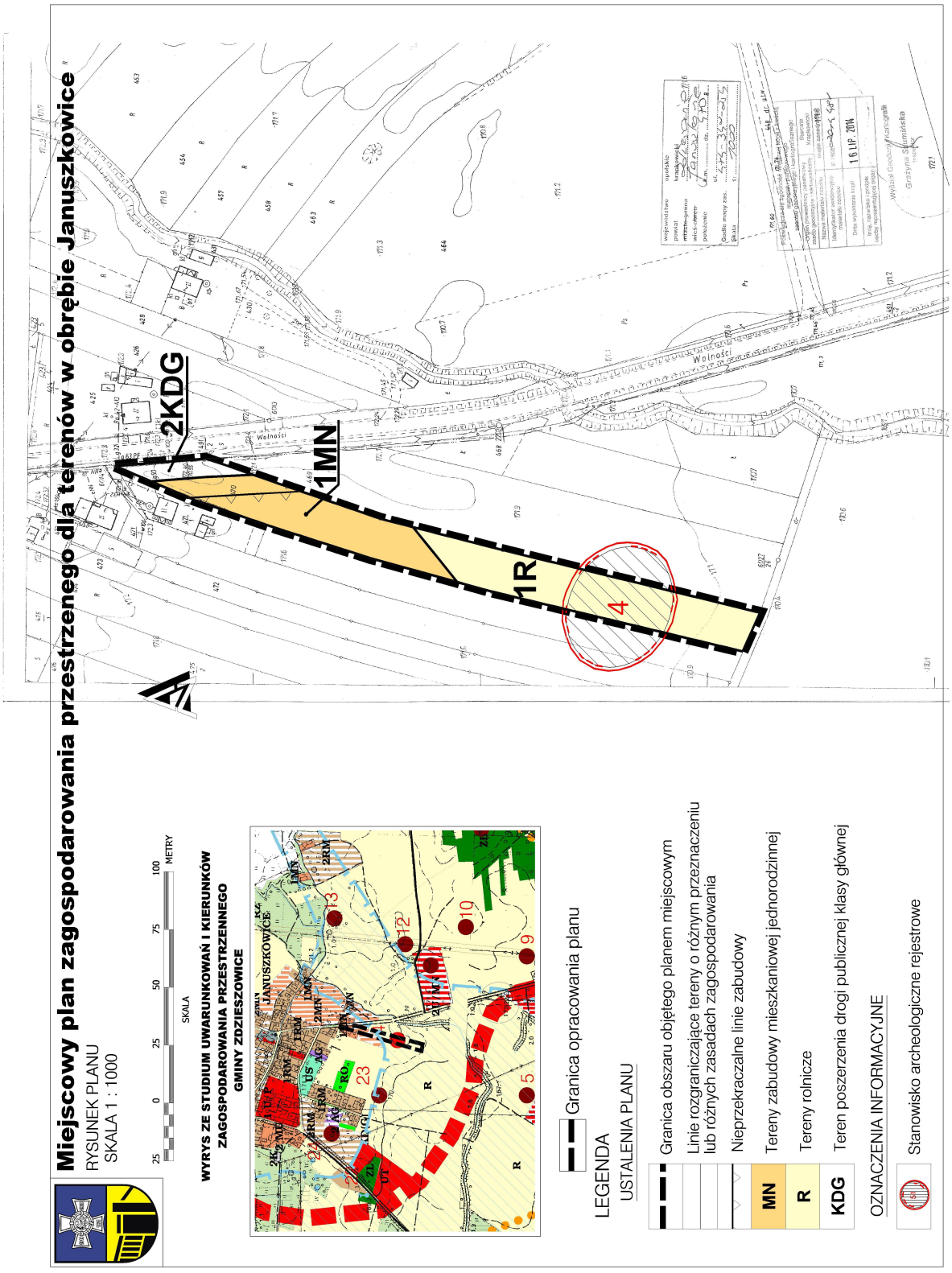
Granica obszaru objętego planem miejscowym

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

RM/U Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/100/2015
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XIII/100/2015

Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 30 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.) stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XIII/100/2015
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. 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.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,

b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 listopada 2015 r.

Poz. 2487

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2015-11-10 14:10:58

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VI.743.66.2015.KB
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 5 listopada 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1, ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) stwierdzam nieważność w całości **uchwały nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r.** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, **w części tekstowej dotyczącej ustaleń:**

- § 5 ust. 4 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...), 2R (...)”*,
- § 6 ust. 1 uchwały,
- § 6 ust. 2 uchwały,
- § 9 ust. 3 pkt 2 uchwały,
- § 11 ust. 3 uchwały.

UZASADNIENIE

Na sesji 30 września 2015 r. Rada Miejska w Zdzieszowicach, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła uchwałę nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice. Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 7 października 2015 r. w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru, pismem z 2 listopada 2015 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zmianami) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego wraz z zapewnieniem organom Gminy Zdzieszowice możliwości czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, poprzez składanie wyjaśnień dotyczących przedstawionych w wyżej wymienionym piśmie zarzutów w terminie do 4 listopada 2015 r. Wszczęcie postępowania nadzorczego nastąpiło z powodu naruszenia:

1. Art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399) poprzez nakazanie przyłączania nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej, w rozdziale 5, § 9 ust 3 pkt 2 przedmiotowej uchwały.

Przyłączanie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnie ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych.

2. § 7 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), poprzez wprowadzenie w § 11 ust. 3 ustaleń zakazu wprowadzenia kondygnacji podziemnych dla oznaczeń informacyjnych określających granice terenów objętych powodzią w roku 1997.

3. § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak możliwości powiązania treści planu z rysunkiem planu, w związku z brakiem oznaczenia na rysunku obszaru o symbolu 2R.

4. Art. 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. poprzez zapisy przekraczające kompetencje gminy w zakresie kształtowania zabudowy, będące powtórzeniem zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782) dla ustaleń znajdujących się w § 6 ust. 2,

5. Art. 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. poprzez zapis nieprecyzyjnych ustaleń dla kształtowania zabudowy, odnoszących się do nieostrych i niesprecyzowanych pojęć powodujących brak możliwości odczytania jednoznacznie uchwalanej normy, w § 6 ust. 1 przedmiotowej uchwały,

6. Art. 20 ust 1 u.p.z.p. poprzez zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice.

Przewodniczący Rady Miejskiej Zdzieszowicach przedstawił wyjaśnienia w wyznaczonym terminie, odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10, stwierdził, iż (cyt.) *„Przepis przedmiotowej uchwały zawarty w § 9 ust. 3 pkt 2 o treści „dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wynika z uwzględnienia warunku zawartego w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu”*.

Odpowiedź dotycząca naruszenia § 7 pkt 9 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, polegała na wyjaśnieniu, iż (cyt.) *Zapis § 11 ust. 3 uchwały, dotyczący ustaleń zakazu wprowadzenia kondygnacji podziemnych dla oznaczeń informacyjnych określających granice terenów objętych powodzią w roku 1997, wynikał z konieczności wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w związku z występującymi okresowo podtopieniami przedmiotowego terenu, które to zapisy w zakresie ochrony sanitarnej podlegały kontroli Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i zostały w takim kształcie zaakceptowane”*.

Wyjaśnienia w sprawie naruszenia § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury wskazują, iż (cyt.) *„W planie brak jest terenu oznaczonego symbolem 2R, nie powoduje to wątpliwości, co do ustaleń i zasad zagospodarowania żadnego z terenów objętych planem, nie powodując tym samym skutków prawnych uniemożliwiających wykonywanie przepisów uchwały”*.

Odnosząc się do zapisów kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 przedmiotowej uchwały, Przewodniczący Rady stwierdził, iż ustalenie to (cyt.) *„wynika z dbałości o kształtowanie ładu przestrzennego i obserwowanych konfliktów sąsiedzkich na terenie, tłumaczonych brakiem pełnej informacji o zasadach zagospodarowania w planie, jest faktycznie powtórzeniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami”*.

Natomiast tłumaczenie odnośnie zapisu ujętego w § 6 ust. 1 przedmiotowej uchwały wynikały z (cyt.) *„przyjętej praktyki w związku z twierdzeniem Konserwatora Zabytków, iż taki „otwarty” zapis jest podstawą dla Konserwatora zabytków do wydawania opinii dotyczących zachowania szczególnych indywidualnych walorów konserwatorskich”*.

Odpowiedź w stosunku do zarzutu naruszenia art. 20 ust. 1 u.p.z.p. polegała na stwierdzeniu, iż (cyt.) *„Prowadzone do tej pory opracowania planistyczne, zawierały w preambułach takie stwierdzenia i nie podlegały one zakwestionowaniu przez organ nadzoru prawnego”*.

Wojewoda Opolski wyjaśnia zatem, co następuje.

Odnosząc się do tłumaczeń Przewodniczącego Rady Miejskiej w Zdzieszowicach, iż wyżej przytoczone zapisy wynikają z warunku opinii regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska w Opolu, organ nadzoru zaznacza, iż w dokumentacji planistycznej dołączonej do przedmiotowej uchwały, znajduje się pismo od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu nr WOOŚ.410.27.2015.KM z dnia 9 marca 2015 r. opiniujące plan miejscowy pozytywnie wraz z wskazaniem dokonania niezbędnych uzupełnień. Wskazanie w pkt 1 znajduje się propozycja zastąpienia zapisu w § 9 ust. 3 pkt 2 projektu planu zapisem o brzmieniu (cyt.) *„Dla obiektów nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków”*. Natomiast zapis w przedmiotowej uchwale w § 9 ust. 3 pkt 2. brzmi (cyt.) *„dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej”*. Należy stwierdzić, iż tłumaczenie Przewodniczącego Rady nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym, gdyż wytyczne uzyskane w piśmie opiniującym Dyrektora Regionalnego Ochrony Środowiska nie zawierały ustaleń dotyczących

przydomowych oczyszczalni ścieków, a jedynie regulowały kwestie zbiorników bezodpływowych. Natomiast zapisy w przedmiotowej uchwale zawierają regulacje odnoszące się jednocześnie do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych.

Zapisy przedmiotowej uchwały w § 9 ust. 3 pkt 2 ustalają fakt, iż (cyt.) *„dopuszcza się, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków”*. Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów miejscowego planu zagospodarowania są ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w czym mieszczą się postanowienia co do sposobu oczyszczania i odprowadzania ścieków. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach wskakuje zaś obowiązki, które spoczywają na właścicielach nieruchomości. W art. 5 ust. 1 pkt 2 tej ustawy określono zasady postepowania właścicieli nieruchomości z nieczystościami, których wynika, iż winni oni zapewnić ustawowo określone utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączanie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. W ocenie organu nadzoru wskazany przepis ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach będzie miał również zastosowanie w sytuacji, gdy budowa kanalizacji jest uzasadniona, a więc nie występują przeszkody techniczne lub ekonomiczne jej realizacji, ale sieć taka nie została jeszcze zrealizowana.

Wobec powyższego uznanie przydomowych oczyszczalni ścieków jako urządzeń zapewniających tymczasowy sposób odprowadzania ścieków bytowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji miejskiej, narusza art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Stanowisko takie znalazło potwierdzenie w szeregu wyroków, np.: II SA/Wr 165/14 z 4 czerwca 2014 r., II SA/Wr 756/14 z 16 grudnia 2014 r., II SA/Wr 564/14 z 16 grudnia 2014 r.

Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy poprzez nieprecyzyjne określenie terenów objętych zagrożeniem zalewania wodami powodziowymi. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 uchwały Rady Gminy w Zdzieszowicach określono granice terenów objętych powodzią w roku 1997, która przebiega przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zdefiniowane w legendzie jako (cyt.) *„oznaczenie informacyjne”* oraz w § 3 ust. 2 została umieszczona informacja, że (cyt.) *„Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne*”. Ponadto w § 11 ust. 3 uchwały dla terenów znajdujących się w granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami powodziowymi – granica terenów objętych powodzią w roku 1997, wprowadzono zapis stanowiący ustalenia – zakazujący wprowadzenia kondygnacji podziemnych.

Wyjaśnienia dotyczące naruszenia § 7 pkt 9 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, definiowały zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych dla oznaczeń informacyjnych określających granice terenów objętych powodzią w roku 1997, wskazują na konieczność wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w związku z występującymi okresowo podtopieniami przedmiotowego terenu, które to zapisy w zakresie ochrony sanitarnej podlegały kontroli Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i zostały w takim kształcie zaakceptowane. Organ nadzoru podkreśla, iż w odpowiedzi na pismo Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 3 marca 2015 r. (znak sprawy: NZ.9022.117.2015.ET), Burmistrz Zdzieszowic pismem z dnia 18 maja 2015 r. (znak sprawy: GK.672.3.2015.WP) zwrócił się o ponowne zaopiniowanie do ww. organu, wraz z wyjaśnieniami, iż tereny oznaczone w projekcie planu jako tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi nie stanowią zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych zawartych § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Ponadto obszar przedmiotowej uchwały nie jest zaliczany do żadnej z kategorii obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo Wodne (Dz. U. z 2012, poz. 145 ze zm.). Natomiast teren objęty historycznej powodzi z roku 1997 wprowadzono ze względu na szczególną dbałość o zapewnienie pełnej wiedzy o terenie dla inwestorów, nie przewidując tym samym innych środków technicznych niż zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych. Ponadto według map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, o których mowa w art. 88f ustawy Prawo Wodne, zamieszczonych na stronie Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszar przedmiotowej ustawy nie jest

objęty granicami wystąpienia powodzi. Dodatkowo w dokumentacji prac planistycznej znajduje się pismo Dyrektora Regionalnego Zarządu gospodarki Wodnej we Wrocławiu z 3 marca 2015 r. (Znak pisma: ZP/U/7121/199/15), w którym postanowiono umorzyć jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie uzgodnienia przedmiotowej uchwały. Uzasadniając powyższe organ uzgadniający wskazał, iż po zapoznaniu się z ustaleniami miejscowych planów stwierdza się, że według posiadanych informacji na terenach objętych planami nie występują: strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne.

Wobec powyższego wskazanie terenu jako narażonego na zlanie wodami powodziowymi powinny mieć jedynie charakter informacyjny gdyż w świetle obowiązujących przepisów, nie wskazano obszaru występowania zagrożenia i ryzyka powodziowego w terenie objętym przedmiotową uchwały. Nie istniały natomiast podstawy prawne do wprowadzenia ograniczeń polegających na zakazie wprowadzania kondygnacji podziemnych. Powyższy sposób zapisania ustaleń stanowi naruszenie § 7 ust. 9 rozporządzenia, który mówi, że w razie potrzeby można umieścić oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

Stanowisko takie potwierdził NSA w Krakowie z dnia 10 czerwca 2009 r. (sygn. akt II OSK 1854/08) wskazując, iż (cyt.): *„(...) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób „czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury, co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o „zwykłe" wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu. Jeżeli tak to tym bardziej przedmiotowy plan nie może się ostać w obrocie prawnym i to w całości ze względu na to, że jak zasadnie podnosi się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, ww. wady planu dotyczą przeważającej powierzchni planu, stanowiącej integralną całość planistyczną"*. Biorąc powyższe, oznaczenia informacyjne znajdujące się na załączniku graficznym kontrolowanej uchwały nie mogą zawierać ustaleń w treści planu. Tymczasem przedmiotowa uchwała wprowadza ustalenia planu dla oznaczeń informacyjnych, ustalając w ten sposób zasady zagospodarowania terenu, co jest sprzeczne z § 7 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

W części tekstowej planu w § 5 ust. 3 widnieje zapis dotyczący występowania terenów rolniczych o symbolach 1R, 2R, natomiast obszary oznaczone symbolem 2R nie został naniesiony na rysunek planu. Przewodniczący Rady wyjaśnił, iż brak terenu oznaczonego symbolem 2R, nie powoduje wątpliwości, co do ustaleń i zasad zagospodarowania żadnego z terenów objętych planem, w efekcie czego nie powoduje tym samym skutków prawnych uniemożliwiających wykonywanie przepisów uchwały. Zgodnie z treścią § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), (cyt.): *na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznacznie powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*. W niniejszej sytuacji nie jest możliwe jednoznaczne powiązanie rysunku zmiany planu z tekstem planu miejscowego, co jest stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższa uchwała w §6 ust. 2 (cyt.) *Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.* Przytoczone ustalenia są powtórzeniem zapisów aktu wyższego rzędu tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawartych w art. 25 ust. 2, art. 93 ust. 1, ust. 2 i ust. 3, art. 95, art. 104 ust. 2. Przewodniczący Rady przyznaje rację organowi nadzoru, iż wyżej ustalenia stanowią powtórzenie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz zaznacza, iż powtórzono zapisy ustawy w celu dbałości o kształtowanie ładu przestrzennego, a także uwzględniając kwestię występowania konfliktów sąsiedzkich, spowodowanych brakiem pełnej informacji o zasadach zagospodarowania w planie. Zdaniem Wojewody Opolskiego ustalenia miejscowego planu, które są faktycznym powtórzeniem zapisu aktu wyższego rzędu stanowią naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych. Natomiast zapisy regulujące podział nieruchomości zostały uwzględnione w § 12 ust. 1, ust. 2, ust. 3 oraz ust. 4 przedmiotowej uchwały, w efekcie czego ww. wyjaśnienia Przewodniczącego Rady nie znajdują odniesienia w omawianej uchwale.

Stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2013 r. (II SA/Wr 475/13) (cyt.) *„Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by jego regulacja nie wykraczała poza jakiekolwiek*

unormowania ustawowe, nie czyniła wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzała kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Akt prawa miejscowego musi zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Przypomnieć należy, iż tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencje organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji RP). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły co oznacza, że zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii".

Stanowisko Wojewody znajduje również poparcie w komentarzu A. Ostrowskiej (cyt*.) „Plan jako akt podstawowy, uchwalany na podstawie upoważnienia ustawowego, nie może wykraczać poza unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także regulować kwestii już unormowanych w aktach prawnych wyższego rzędu. Ustawodawca, formułując delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nieobjętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby terenu, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany"* (Ostrowska A. Elementy treści uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – cz. 1, LEX/el. 2013).

Kolejnym zarzutem odnoszącym się do art. 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p jest zapis nieprecyzyjnych ustaleń dla kształtowania zabudowy, stanowiący nieostre i niesprecyzowane pojęcia powodujące brak możliwości jednoznacznego odczytania treści uchwalanej normy. Przedmiotowa uchwała w § 6 ust. 1 ustala (cyt.) *„Kształtowanie zabudowy musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa"*. Stanowisko Przewodniczącego Rady tłumaczy, iż przytoczone zapisy wynikają z przyjętej praktyki w związku z twierdzeniem Konserwatora Zabytków, iż „otwarty" zapis jest podstawą dla Konserwatora Zabytków do wydawania opinii dotyczących zachowania szczególnych indywidualnych walorów konserwatorskich. Wedle zamieszczonego w dokumentacji prac planistycznej uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 marca 2015 r. (znak pisma: nr ZN.5150.20.2015.MB) wynika, iż organ opiniujący zwrócił uwagę na konieczność określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w szczególności stwierdzając (cyt.) *„należy zawrzeć jednoznaczne nakazy i zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące usytuowania budynków oraz kształtowania elewacji i wyglądu budynki"*. Należy podkreślić, iż zapisy przedmiotowej uchwały w § 6 ust. 1 dotyczą ustaleń nieprecyzyjnych, odnoszących się do bliżej nieokreślonych przepisów prawa, w efekcie czego nie wynikają z nich żadne skutki prawne.

Przytoczone ustalenia są sprzeczne z zasadami technik prawodawczej. W opinii M. Kędziora i J. Kędziora (cyt.) *„Przytoczone przykłady są przede wszystkim sprzeczne z zasadami techniki prawodawczej, a z ich treści nie wynikają żadne skutki prawne. Kłopot dla organów administracji architektoniczno-budowlanej pojawia się najczęściej wtedy, gdy są wykorzystywane jako argument w konflikcie. Są nierzadko powodem do wnoszenia protestów w przypadku kwestionowanych inwestycji, wykorzystując ich wieloznaczność jako oczywiste naruszenie przepisów prawa miejscowego. Takie sprawy na ogół kończą się w sądach. Jest to znakomity przykład sytuacji, w której takie pojęcia są wielokrotnie i często odmiennie interpretowane. (M. i J. Kędziora, Definiowanie pojęć oraz ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w kontekście oceny zgodności projektów budowlanych z planami miejscowymi"* [w:] Zeszyt nr ZOIU 2/07, str. 12, Wrocław 2007).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Powyższa ustawa nie zawiera rozwiązania odnośnie prawnej formy, w której powinno nastąpić stwierdzenie, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Odpowiedzią Przewodniczącego Rady w stosunku do zarzutu było stwierdzenie, iż (cyt.) *„Prowadzone do tej pory opracowania planistyczne, zawierały w preambułach takie stwierdzenia i nie podlegały one zakwestionowaniu przez organ nadzoru prawnego"*. Organ Nadzoru przyjmuje tłumaczenia Przewodniczącego, jednakże wskazuje, iż stwierdzenie nienaruszalności studium jest rozstrzygnięciem rady gminy, zatem powinno zostać podejmowane w formie odrębnej uchwały poprzedzającej podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego lub w części wstępnej uchwały w sprawie planu miejscowego. Zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalony plan nie narusza ustaleń studium jest nieistotnym naruszeniem prawa, aczkolwiek należy podjąć odrębną uchwałę o nienaruszeniu ustaleń studium przed uchwaleniem miejscowego planu lub zapis ten umieścić w części wstępnej.

Wojewoda podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Oznacza to, że każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, w tym nakaz przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej, wprowadzenie ustaleń zakazu podpiwniczania budynku dla terenów oznaczonych informacyjnie określających granice obszaru objętego powodzią w roku 1997, brak możliwości powiązania treści planu z rysunkiem planu, umieszczenie ustaleń stanowiących powtórzenie zapisów aktu wyższego rzędu przekraczając tym samym kompetencje gminy oraz zapis nieprecyzyjnych ustaleń odnoszących się do bliżej nieokreślonych przepisów prawa, skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

Biorąc pod uwagę ww. niezgodność z prawem uchwały nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, Wojewoda uznaje, iż wadliwość zapisów dotyczących ustaleń:

1. § 5 ust. 4 uchwały w zakresie sformułowania: *„(...), 2R (...)”*,

2. § 6 ust. 1 uchwały. (cyt.) „*Kształtowanie zabudowy musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa”*.

3. § 6 ust. 2 uchwały, (cyt.) *„Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”*,

4. § 9 ust. 3 pkt 2 uchwały,(cyt.) *„dopuszcza się, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków”,*

5. § 11 ust. 3 uchwały, (cyt.) *„W granicach terenu zagrożonego zalewaniem wodami powodziowymi – granica terenów objętych powodzią w roku 1997 ustala się zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych”*,

skutkuje stwierdzenie nieważności uchwały w wyżej wymienionym zakresie. Tut. Organ nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie. Stwierdzenie nieważności określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem części uchwały nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r. pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Natomiast w stosunku do pozostałych wymienionych naruszeń prawa, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 ze zmianami), niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Marek Świetlik

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 grudnia 2015 r.

Poz. 3243

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2015-12-29 14:16:29

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VI.743.66.2015.KB
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 20 listopada 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 bez zmian) oraz art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) orzekam **sprostować oczywistą omyłkę w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Opolskiego z dnia 5 listopada 2015 r. nr IN.VI.743.66.2015.KB** dotyczącym stwierdzenia nieważności w części **uchwały Rady Miejskiej w Zdzieszowicach nr XIII/100/2015 z dnia 30 września 2015 r.** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, poprzez usunięcie na stronie 1 w wersie 8 zapisu ***„w całości”***.

UZASADNIENIE

Dnia 5 listopada 2015 r. Wojewoda Opolski pismem nr IN.VI.743.66.2015.KB Wydał rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzając nieważność w części uchwały nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice. W treści rozstrzygnięcia nadzorczego, popełniono oczywistą omyłkę skutkującą wzajemną sprzecznością, polegającą na błędnym zapisie – zamiast właściwego sformułowania tj. ***„nieważność uchwały (…) w części tekstowej”***, znalazł się zapis ***„nieważność w całości uchwały (…) w części tekstowej”***.

Instytucję sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej przewiduje art. 113 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, który umożliwia organowi administracji publicznej prostować w drodze postanowienia błędy pisarskie i rachunkowe oraz inne oczywiste omyłki w wydanych przez ten organ decyzjach. Zgodnie z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym Przepisy kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio do orzeczeń organu nadzoru wydawanych w trybie art. 91 ust. 1 ww. ustawy.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego rozstrzygnięcia nadzorczego, stwierdzono, iż sprostowanie oczywistej omyłki nie prowadzi do zmiany rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność w części uchwały nr XIII/100/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Januszkowice, bowiem stwierdzenie nieważności w części uchwały znajduje odzwierciedlenie w pozostałej części rozstrzygnięcia. Również całość rozstrzygnięcia nadzorczego, wskazuje na właściwy przedmiot sprawy. Wskazany błąd w treści rozstrzygnięcia nadzorczego, jest oczywistą omyłką pisarską zatem niezbędne jest jego sprostowanie. W związku z powyższym postanawiam jak na wstępie.

POUCZENIE

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Opolskiego.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Marek Świetlik