DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 maja 2018 r.

Poz. 1542

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2018-05-18 14:16:28

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 Zdzieszowicach 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 Zdzieszowicach 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 Zdzieszowice, przyjętego uchwałą nr XX/157/2016 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach 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, nieprzeważające 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 niezaliczane 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 starczych, 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 niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, 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, 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 równolegle do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z linami 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 budowalnej.

§ 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 względy 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 nachylania połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłą, takich jak: wiatrołapy, 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 cieplną 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 budowlane 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 budowanej: 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 odbiory indywidualnego, nie może być większa niż 2 m, 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, zieleń 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 m^2 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 100 kW;

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 Zdzieszowice.

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 budowalnych: 800 m^2;

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
Opłata 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

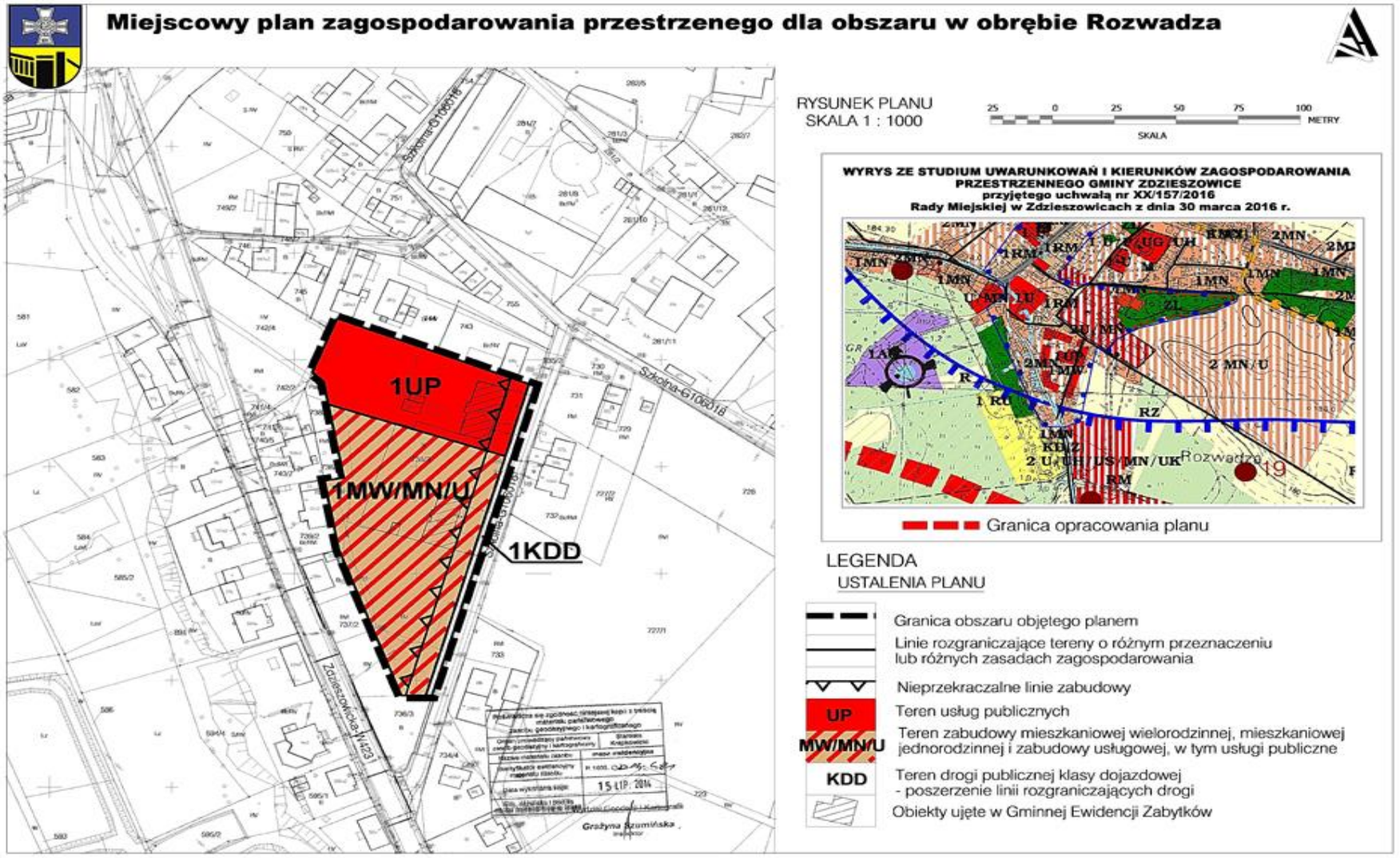
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 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 LII/347/2018
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 25 kwietnia 2018 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr LII/347/2018
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
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 Zdzieszowicach
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.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 20 lipca 2018 r.

Poz. 2203

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2018-07-20 14:01:37

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.40.2018.AD
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 1 czerwca 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały 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, **w części tekstowej dotyczącej:**

1) **§ 5 pkt 6** w zakresie słów (cyt.) ***„małej architektury”;***
2) **§ 8 ust. 2 pkt 2** w zakresie słów (cyt.) ***„obiekty małej architektury”;***
3) **§ 6 ust. 1 pkt 3 lit. k** w zakresie słów (cyt.) ***„w przypadku budynków tynkowanych”;***
4) **§ 6 ust. 2 pkt 3 lit. k** w zakresie słów (cyt.) ***„w przypadku budynków tynkowanych”;***

Uzasadnienie

Na sesji 25 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Zdzieszowicach podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Rozwadza.

Wyżej wymieniona uchwała wpłynęła do tut. organu dnia 2 maja 2018 r., natomiast dokumentacja planistyczna wpłynęła do organu nadzoru w dniu 7 maja 2018 r., w celu jej oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru, pismem z 28 maja 2018 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Zdzieszowicach o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uchwały oraz załączonej do niej dokumentacji, a także przepisów prawa stwierdzono naruszenie:

1) **art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 8 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie ustaleń odnoszących się do materiałów wykończeniowych elewację.**

Rada gminy w zakresie posiadanej samodzielności planistycznej zobowiązana jest jednak przestrzegać ustalonych w powyższej ustawie zasad planowania oraz określonej ustawą procedury planistycznej. Ustalenia planu miejscowego mimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu. Nadto, podkreślić należy normatywny charakter postanowień zawartych w planie, który stosownie do treści art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest aktem prawa miejscowego, a zatem zawiera przepisy o charakterze powszechnie obowiązującym.

Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania*

terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów*. Ponadto § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury stanowi *ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu*.

Powyżej wymienione przepisy prawa stanowią zakres regulacji jakich rada gminy może dokonać w celu kształtowania zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, iż w przedmiotowej uchwale ustala się zapis wprowadzający w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. k, oraz § 6 ust. 2 pkt 3 lit. k nakaz stosowania kolorystyki dla budynków tynkowanych, wyłącznie jako kolory w odcieniach szarości i beży.

Zdaniem organu nadzoru, powyższe stanowi **istotne naruszenia zasad** sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie upoważnia organu gminy do wprowadzenia zasad uzależniających kolorystykę obiektów od materiałów wykończeniowych elewację w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wykracza poza tzw. władztwo planistyczne.

2) **art. 37a ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (j.t. Dz. U. 2015 r. poz. 774) poprzez ustalenie dopuszczenia sytuowania obiektów małej architektury.**

Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, materię z zakresu zasad i sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane reguluje odrębna od uchwały dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała, o której mowa w art. 37a u.p.z.p.

Natomiast przedmiotowa uchwała wprowadza zasady sytuowania ogrodzeń i małej architektury w § 5 pkt 6 (cyt.) *„po za wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury„ i* § 8 ust. 2 pkt 2 (cyt.) *„na terenach przestrzeni publicznej, w granicach planu, ustala się obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych”*

Ponadto, art. 37a został wprowadzony ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która weszła w życie 11 września 2015 r. Zgodnie z art. 12 ust. 3 ww. ustawy *do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe*.

Uchwała Rady Miejskiej w Zdzieszowicach nr XXIX/197/2016 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Rozwadza, została podjęta w terminie **późniejszym**, niż wejście w życie ww. ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zatem brak było podstaw do regulowania kwestii określonych w art. 37a w przedłożonej tut. organowi przedmiotowej uchwale nr LII/347/2018 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Mając na względzie powyższe tut. organ stoi na stanowisku, iż doszło do **istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego skutkujące nieważnością uchwały w tej części**, gdyż według nowej regulacji określenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, powinny zostać określone w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego chyba, że znajdują zastosowanie przepisy przejściowe zawarte w art. 12 ust. 3 ustawy

z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13 września 2017 r sygn. II SA/Wr 422/17).

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części*.

Wojewoda Opolski po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż wprowadzenie zapisów odnoszących się do materiałów wykończeniowych elewację oraz ustalenie zasad sytuowania małej architektury stanowią **istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego**, które w konsekwencji skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy ww. części.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały 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, określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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

Małgorzata Kałuża-Swoboda