DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2019 r.

Poz. 3711

Elektronicznie podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2019-12-03 15:16:45

UCHWAŁA NR XIV/122/2019
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów we wsi Januszkowice

Na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku, poz. 506, 1309, 1696 i 1815) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815) w związku z uchwałą nr LIV/359/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Januszkowice, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów we wsi Januszkowice, 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 obszarów we wsi Januszkowice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

3) załącznik nr 3 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

4) załącznik nr 4 – 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;

5) załącznik nr 5 – 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, balkonów, okapów, gzymsów, elementów infrastruktury technicznej, detalu architektonicznego, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;

3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji, nie przeważające na terenie;

4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

5) usługach – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu hurtowego i detalicznego, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi podstawowe, motoryzacyjne – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, diagnostyczne, myjnie, warsztaty samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, budowlano-transportowe, ślusarskie, stolarskie;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią kolizji z funkcją mieszkaniową, nie powodując uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, takich jak emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowe, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, usługi prowadzone jako biura oraz usługi bytowe zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, introligatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;

8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz budynki gospodarcze i garażowe i miejsca postojowe.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) stanowiska archeologiczne (numer stanowiska).

§ 4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów, na obszarze objętym planem;

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 wymagających takich ustaleń;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej w związku z brakiem terenów przestrzeni publicznej.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN 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 nieuciążliwej,

b) urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna,

c) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowalnej: 50%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

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

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,

g) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków nie przekraczających wysokości 7 m,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni.

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

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

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych, mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, parkingi,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowalnej: 60%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

3. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalna linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających z drogami publicznymi, przyległymi do granic opracowania planu, w odległości 6 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 7.1. Na obszarze opracowania planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

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

2) U/MN, obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone przepisami odrębnymi.

3. Cały teren opracowania planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornik Wód Podziemnych 332 Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, na którym zakazuje się: działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

Rozdział 4
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.1. Ustala się maksymalną wysokość budowli 18 m.

2. Przy realizacji nowych budynków ustala się:

1) dla budynków usytuowanych szczytowo szerokość elewacji szczytowej przeznaczenia podstawowego od 8 do 16 m;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie ze szczegółowymi przepisami zawartymi w § 6 planu.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.1. W granicach planu ochronie podlegają udokumentowane stanowiska archeologiczne: nr 8 Ślad osadnictwa kultury przeworskiej.

2. Dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne a wszelkie ziemne prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 10.1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych przyległych do granic opracowania planu, powiązanym z układem zewnętrznym drogami powiatowymi i drogą wojewódzką nr 423.

2. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;

2) restauracje, kawiarnie – 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowe;

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, jeżeli przepisy odrębne nie ustalają zasad ich lokalizowania 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 4, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 11.1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:

1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;

2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zbiorniki bezodpływowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, z tym, że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

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

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 800 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 60° do 120°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne.

Rozdział 9
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815) w wysokości 30%.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Przewodniczący Rady

Edward Paciorek

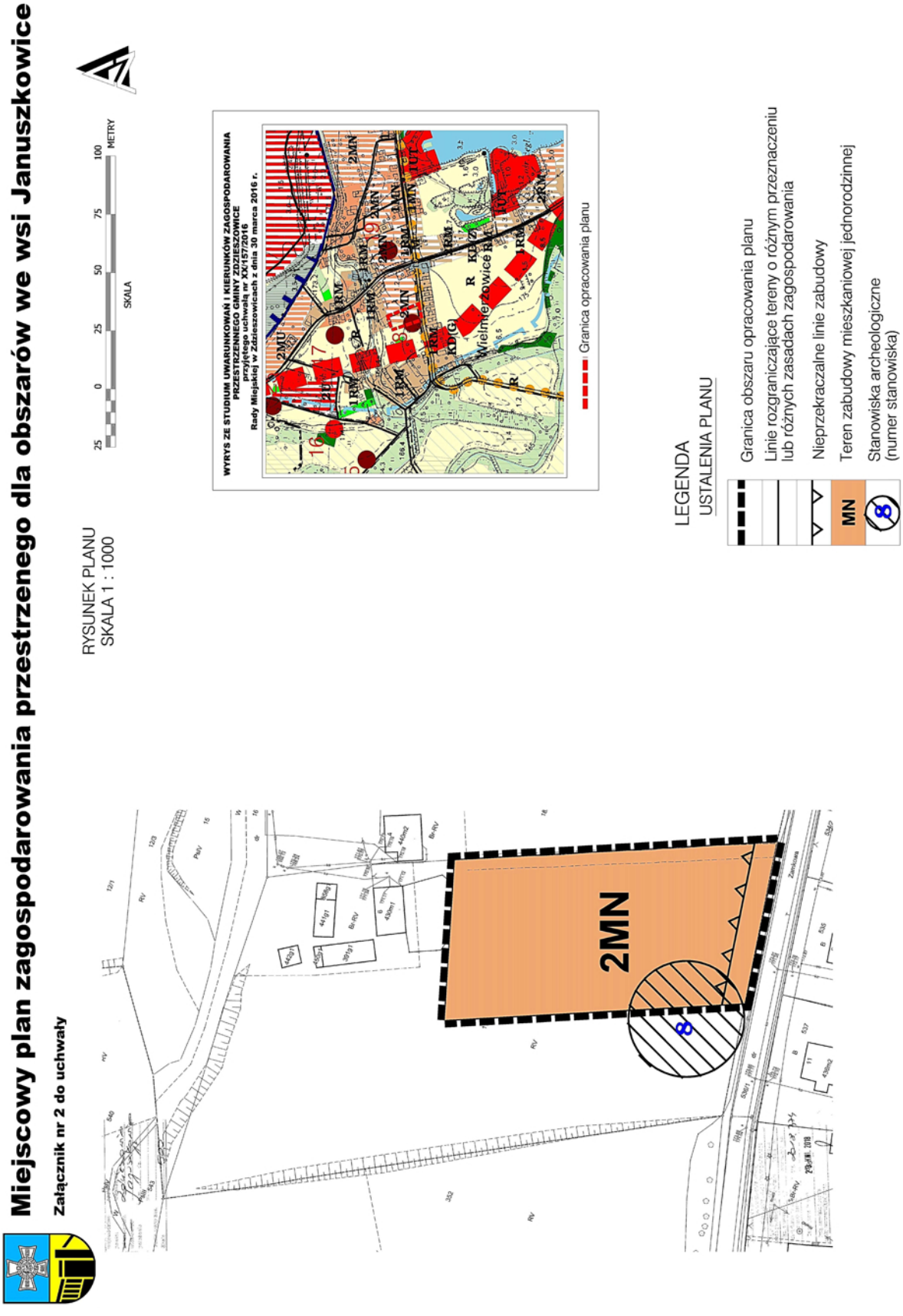
Załącznik nr 1

do uchwały nr XIV/122/2019

Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 30 października 2019 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/122/2019
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 października 2019 r.



Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/122/2019
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 października 2019 r.



Załącznik nr 4
do uchwały nr XIV/122/2019
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 października 2019 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 2018 r. poz. 1945 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów we wsi Januszkowice nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 5
do uchwały nr XIV/122/2019
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 30 października 2019 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Plan nie skutkuje bezpośrednimi kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej. W przypadku potrzeb przebudowy lub rozbudowy na terenie planu infrastruktury technicznej – inwestycje w tym zakresie będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.