UCHWAŁA NR XVII/127/2025
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 12 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, gmina Zdzieszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r., poz.527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r., poz. 1824, z 2025 r., poz. 527), w związku z uchwałą Nr XLI/333/2022 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice oraz uchwałą Nr XI/84/2024 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 18 grudnia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach Rozwadza i Januszkowice, gmina Zdzieszowice, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, gmina Zdzieszowice, o którym mowa w §1 ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, przyjętego uchwałą nr LVIII/452/2023 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 31 maja 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Januszkowice, gmina Zdzieszowice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

1) **plan** – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
2) **teren** – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
5) **usługi** – to funkcje terenów i obiektów służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m ^{2};

6) **usługi nieuciążliwe** – to usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia norm emisji na sąsiednich działkach budowlanych oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) **urządzenia towarzyszące** – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – to linia określająca minimalną odległość wznoszenie naziemnych części budynków i budowli od krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej lub innego elementu zgodnie z ustaleniami planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci uzbrojenia terenu, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej; linię nieprzekraczalną zabudowy mogą przekroczyć schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 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) granica historycznego układu ruralistycznego.

§ 4. W planie nie określa się:

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania takich terenów;

2) obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 5MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny usług handlu detalicznego,

b) tereny usług rzemieślniczych,

c) tereny usług gastronomii,

d) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) tereny usług sportu i rekreacji,

f) tereny usług kultury i rozrywki,

g) tereny usług biurowych i administracji

h) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,

i) tereny zieleni urządzonej,

j) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

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

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

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30stopni do 45stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

5) część terenu oznaczonego symbolem 5MN znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem od 1UT-US ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów gospodarowania odpadami,

b) tereny zieleni urządzonej,

c) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 20%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

3. **Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KDD do 3KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 4m do 8 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowanie przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

4. **Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KR do 6KR ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 ma do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. 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 odrębnymi.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu 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.

3. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu:

1) od drogi wojewódzkiej, przyległej do granic opracowania planu w linii zabudowy istniejącej, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tej dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) od terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg lub w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, w odległości 4 m, od linii rozgraniczającej tych dróg w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane przy granicy działki.

6. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

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 znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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) UT-US obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli telekomunikacyjnych: 30 m oraz maksymalną pozostałych budowli 20 m.

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

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego wsi Januszkowice, obejmującą część terenu oznaczonego symbolem 5MN zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:

1) rzut budynków prostokątny;

2) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;

3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości;

4) główne połacie dachu symetryczne.

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

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 10. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR, powiązanym z układem zewnętrznym drogami gminnymi, powiatowymi i drogą wojewódzką nr 423.

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

3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

4. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

5. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

1) na terenach oznaczonych symbolem: MN:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkaniowy, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek,

b) dodatkowo dla usług ustalonych lub dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:

- usługi gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usługi handlu - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- usługi pozostałe - 1 miejsce do parkowania 200 m^2 powierzchni użytkowej;

2) na terenie oznaczonym symbolem UT-US:

- usługi gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usługi handlu - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- usługi pozostałe - 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

7. W zakresie liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane, zgodnie z ust. 6, 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca do parkowania jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 10;

2) w sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

8. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca do parkowania na terenie, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

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.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub 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 500 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, z zachowaniem warunków przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW. z wyłączeniem 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:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 16 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 12 ,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 6 m;

2) dla pozostałych terenów: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m^2;

2) dla pozostałych terenów: 700 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 70 do 110 stopni.

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

Rozdział 9.
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2024 r. poz.1130 ze zm.) w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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