



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 4 lutego 2014 r.

Poz. 289

### UCHWAŁA NR XLIV/337/2014 RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 23 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Krępna**

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, zmiany: poz. 645 i 1318) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach Nr XXIII/184/2012 z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Krępna, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Krępna.

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

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 442);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - 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 na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków;

- 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) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 11) 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, budynki garażowe i gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 12) 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, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi. Dla istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

§ 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 występują:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takich uwarunkowań.

## **DZIAŁ II** **Ustalenia szczegółowe**

### **Rozdział 1** **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5.1. 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;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej,

- b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - d) 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 do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
  - f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 lokalizacji pojedynczych 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 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

## **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<sup>2</sup>.

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 dróg publicznych w granicach planu oraz istniejących terenów dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny poszerzenia drogi klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych - 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

#### **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 czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie.

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 lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiekty o znacznej wysokości mogące stanowić przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;

2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

## **Rozdział 6**

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

§ 10. W związku z występowaniem w bezpośrednim otoczeniu stanowiska archeologicznego nr 46, wpisanym do rejestru zabytków (A-726/86), prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

## **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 dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki w terenach oznaczonych symbolami MN = 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek w terenach oznaczonych symbolami MN = 1000 m<sup>2</sup>.

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****Oplata 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**

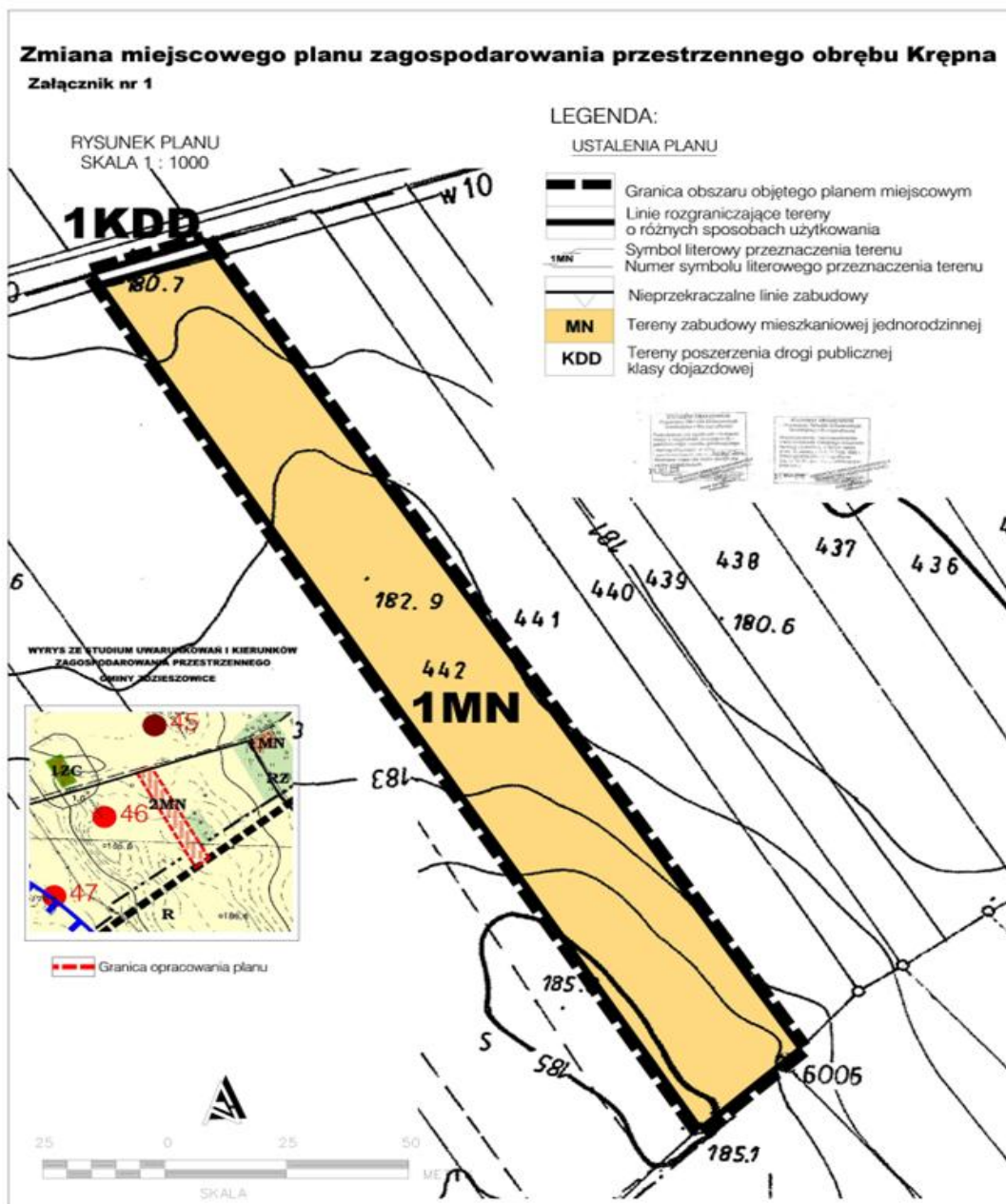
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdieszowic.

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

Przewodnicząca Rady

*Monika Wąsik-Kudła*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/337/2014  
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach  
z dnia 23 stycznia 2014 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLIV/337/2014  
Rady Miejskiej w Zdieszowicach  
z dnia 23 stycznia 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), stwierdza się, że do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Krępna, nie zostały złożone uwagi.



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLIV/337/2014  
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach  
z dnia 23 stycznia 2014 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 2012 r. poz. 647 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.