

Uchwały nr
Rady Miejskiej w Zdieszowicach
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru we wsi Żyrowa**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdieszowicach Nr XVII/161/2020 dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Żyrowa, Rada Miejska w Zdieszowicach uchwała co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Żyrowa, o którym mowa w §1 ust.2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdieszowice, przyjętego uchwałą nr XX/157/2016 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 30 marca 2016 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we ws wsi Żyrowa.
3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000,
 - 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,
 - 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) **przeznaczenie podstawowe terenu** – to przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków, ustalone dla każdego terenu;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków oraz nie może występować samodzielnie;
- 5) **usługi publiczne** – to funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, domy opieki dla osób starszych, sportu i rekreacji, administracji;

- 6) **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 2000m²;
- 7) **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;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz budynki i wiaty garażowe i gospodarcze;
- 9) **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, wiatrolapy, 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 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.

§ 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 względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓLWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 5.

Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 2) ustalona w przepisach §6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrolapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, zadaszenia dobudowanych garaży;
- 3) ustalone w przepisach §6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z energii promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW na całym obszarze opracowania planu;
- 5) poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury;
- 6) 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;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
- 8) 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 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) 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: 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 20%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 4 m,
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 30 °;
- 3) dopuszcza się ujęcie wody kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 8 -12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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.
3. 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 i 2KDD.
5. 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.
6. Wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbiory indywidualnego, nie może być większa niż 2m, licząc od kalenicy dachu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz teren oznaczony symbolami US.
2. Na terenach przestrzeni publicznej, w granicach planu, ustala się następujące zasady:
 - 1) chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
 - 2) zagospodarowanie terenów zielenią ozdobną, izolacyjną, zadrzewieniami, szpalerami drzew i krzewów;
 - 3) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów handlowych i usługowych, nie powodujących utrudnień w ruchu komunikacyjnym.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9.

1. Obsługa komunikacyjna z terenu oznaczonego symbolem 1KDD i 2KDD.
2. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.
3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem MN:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkaniowy,
 - b) dodatkowo dla usług dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:
 - usługi gastronomii - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sali konsumpcyjnej,
 - usługi handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - usługi pozostałe - 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem US: 1 miejsce postojowe na 300 m² powierzchni użytkowej budynków i 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni terenowych boisk sportowych.
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, wiaty, na terenie własnym inwestora oraz przyległych terenach publicznych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10.

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 dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozproszanie w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii – energii solarnej o mocy do 100 kW.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.
9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.
10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych przepisami odrębnymi;
 - 2) US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określonych przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar opracowania planu znajduje się w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, dla którego obowiązują:
 - 1) zachowanie zakazów i ograniczeń określonych w rozporządzeniu Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006r. nr 33, poz. 1134);
 - 2) uwzględniając określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009r. nr 25. poz. 412), ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania w granicach otuliny Parku Krajobrazowego ustanowionej w planie ochrony, o którym mowa w ust. 2 jako obszar ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji ustala się:
 - a) dla projektowanych, remontowanych i przebudowywanych linii średniego napięcia i teletechnicznych stosowanie linii izolowanych, a docelowo linii doziemnych,
 - b) liniowe elementy infrastruktury technicznej należy prowadzić w „korytarzach” infrastrukturalnych, wzdłuż pasów dróg lub w pasach dróg, w strefach technologicznych i kontrolowanych sieci przesyłowych lub w ich bezpośredniej bliskości, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych i sieci infrastrukturalnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12.

1. Ustala się układ szczytowy zabudowy: główna kalenica dachów budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego usytuowana prostopadle do osi drogi.

2. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 6 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli 16 m.

Rozdział 8
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
§ 13.

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 budowlanych: 800 m²;
3. Granice działek budowlanych należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych 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
USTALENIA KOŃCOWE

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 17.

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