



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 6 marca 2025 r.

Poz. 574

UCHWAŁA NR XIII/101/2025 RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice - część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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) 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), w związku z uchwałami Nr XL/323/2022 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 26 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice, Nr XLIX/389/2022 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 28 września 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice i Nr LXVII/510/2024 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzieszowice - część 2.

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 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) **przeznaczenie podstawowe terenu** – to przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, ustalone dla każdego terenu;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach działki budowlanej i nie może występować samodzielnie;
- 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 2000m²;
- 6) **urządzenia towarzyszące** – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz wiaty garażowe i gospodarcze;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – to linia określająca minimalną odległość wznoszenia 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 na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 8) **wysokość zabudowy** – pionowa wysokość dla:
 - a) budynków – mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonej powierzchni terenu zajętej przez obiekt budowlany do najwyższego położonego punktu obiektu.

§ 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) otulina Parku Krajobrazowego "Góry Św. Anny",
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie;
- 7) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) terenów i obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych, 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 wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny usług,
- b) tereny zieleni urządzonej;

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 dla budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych,
- 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7 m dla budynków o dachach płaskich,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

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

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

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

f) dachy płaskie lub dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 25-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego lub dachy płaskie

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej,b) 300 m² dla zabudowy szeregowej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg określonej na rysunku planu;

b) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, w odległości 4 m.

6) część terenu oznaczonego symbolem 7MN znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góry Św. Anny”, w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 3 planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 10MNW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny usług,
- b) tereny zieleni urządzonej;

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 dla budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

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

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

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

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 25-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

- g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, dla dachów płaskich nie stosuje się ustaleń w zakresie kolorystyki dachu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m²;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od drogi zbiorczej, przyległej do granic planu w linii zabudowy istniejącej, określonej na rysunku planu;
 - b) od dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg;
 - c) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, w odległości 4 m.
- 6) część terenu oznaczonego symbolem 3MNW oraz tereny oznaczone symbolem 1MNW i 2MNW znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góry Św. Anny”, w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 3 planu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U do 4MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) 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: 40%,
 - 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: 40%,
 - f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od drogi zbiorczej, przy granicach planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tej drogi, lub w linii zabudowy istniejącej, określonej na rysunku planu,
 - b) od dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg lub w linii zabudowy istniejącej określonej na rysunku planu;
 - c) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR, w odległości 4 m lub w linii zabudowy istniejącej określonej na rysunku planu;
- 6) część terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U i teren oznaczony symbolem 2 MNW-U znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góry Św. Anny”, w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 3 planu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić nie naruszając systemów korzeniowych istniejących drzew oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, boisk i urządzeń sportowych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%;
- 5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;
- 7) maksymalną wysokość budowli 8 m;
- 8) część terenu oznaczonego symbolem 1ZP oraz teren oznaczony symbolem 2ZP znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góry Św. Anny”, w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 ust. 3 planu.

5. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KDD do 16KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KR do 6KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 do 15 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.

7. Dla terenu dróg oznaczonego symbolem 1KPP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 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 ład 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 szczególnymi.

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. Dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości.

4. Dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowanej działki budowlanej, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę, remonty i przebudowę pod warunkiem dalszego nie zwiększania przekroczonych parametrów.

5. dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu lub jego przebudowy zgodnie z parametrami ustalonymi dla terenu.

6. Dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryły budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.

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

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

8. Ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m, jeżeli ustalenia § 5 i § 8, planu nie stanowią inaczej.

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 sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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

- 1) MN, MNW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) MNW-U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustala się:

- 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) wyposażenie istniejących linii i słupów energetycznych linii wysokiego i średniego napięcia zlokalizowanych poza terenami zabudowy w odpowiednie oznakowania zabezpieczające przed kolizjami przelatujące ptaki oraz zabezpieczenia przed wykorzystywaniem ich, jako miejsca odpoczynku przez ptaki;
 - b) dla projektowanych, remontowanych i przebudowywanych linii średniego napięcia i teletechnicznych stosowanie linii izolowanych, a docelowo linii doziemnych;
 - c) 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;
 - d) maksymalną wysokość budowli 30 m.

4. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach Główny Zbiornik Wód Podziemnych 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie, 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, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli telekomunikacyjnych: 30 m oraz maksymalną wysokość pozostałych budowli 20 m.

2. Dla terenów nie przeznaczonych pod zabudowę ustala się: ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – poprzez zakaz ich likwidowania, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz teren oznaczony symbolem ZP.

- 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 lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów handlowych i usługowych, nie powodujących utrudnień w ruchu komunikacyjnym.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami KDD, terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR zewnętrznym drogą powiatową przylegającą do granic planu.

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 postojowych dla samochodów osobowych

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek,
- 2) dodatkowo dla usług ustalonych lub dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:
 - a) usługi gastronomii - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sali konsumpcyjnej,
 - b) usługi handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi pozostałe - 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) minimum 1 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane, zgodnie z ust. 7, 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 10,
- 2) w sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

8. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe na terenie, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, dopuszcza się ciągi piesze wydzielone, przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, dla dróg klasy dojazdowej dopuszcza się budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12. 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) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, 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, do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, 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 wykluczeniem energii wiatru.

7. 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 500 kW, z wykluczeniem energii wiatru.

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 9

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału, obejmującą tereny oznaczone symbolem: 2MNW-U, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1ZP, 2ZP;

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzanie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN: 6m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem: MNW, MNW-U: 16 m;
- 3) dla pozostałych terenów: 6m.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN: 250m²;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem: MNW, MNW-U: 600m²;
- 4) dla pozostałych terenów: 250m².

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. 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 2020 r. poz.293) w wysokości 30 %.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdieszowic.

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

Przewodniczący Rady

Marek Skóra

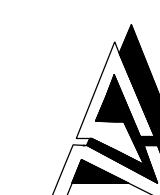
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice - część 2

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/101/2025
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 26 lutego 2025 roku**

**skala 1:1000**

Układ współrzędnych ETRF2000-PL

Podkład mapowy:
mapa zasadnicza w postaci wektorowej
pożyczona z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie



USTALENIA PLANU:

– **Granica obszaru opracowania planu**

**Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Tereny komunikacji pieszej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

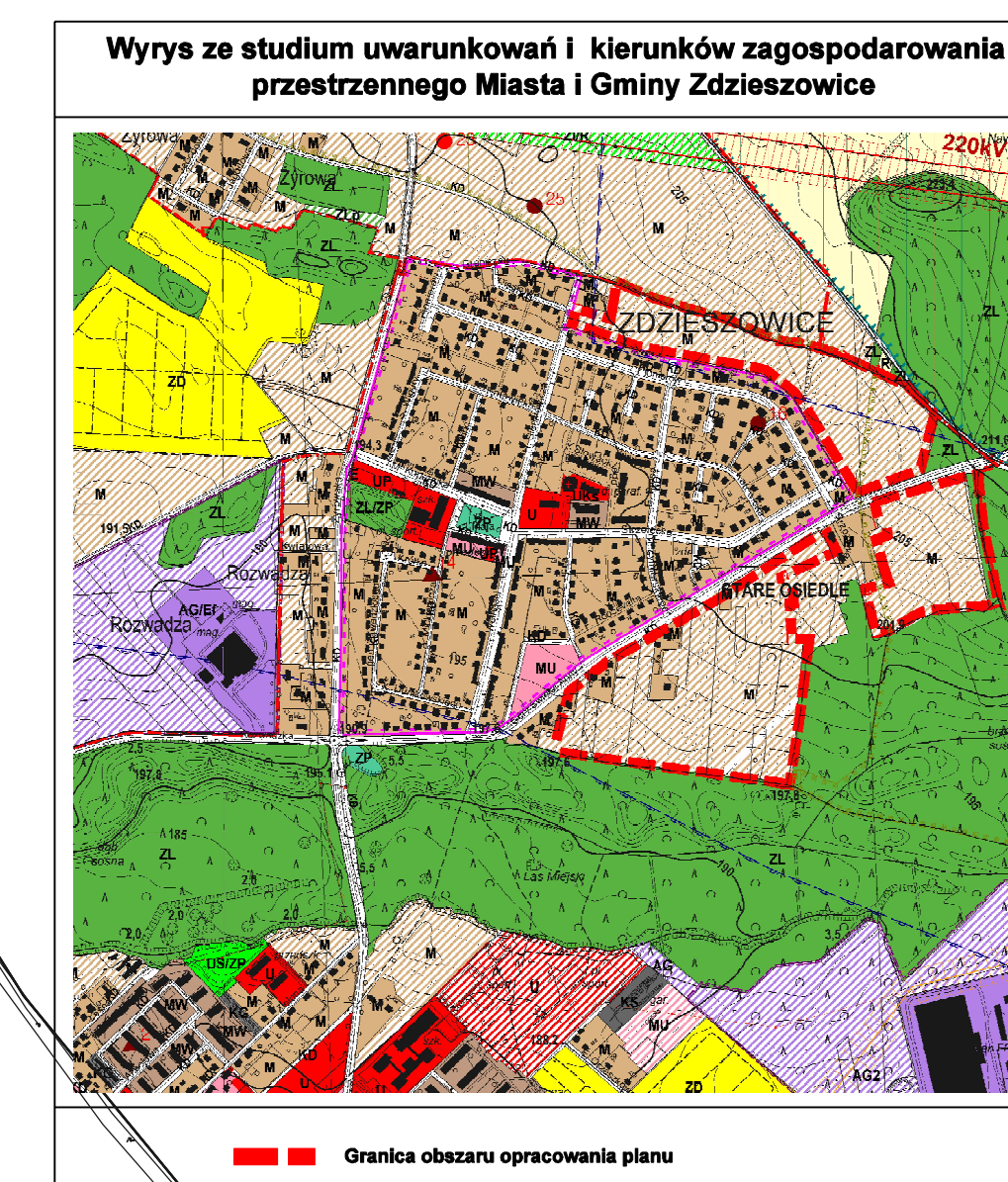
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

Tereny zieleni urządzonej

Otulina Parku Krajobrazowego "Góry Św. Anny"

Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 335
Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie

- **Granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału**



LEGENDA STUDIUM

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

obszary
planistycznego
zawieszania

obszary
zawieszania
przypisane

Funkcja mieszkaniowa

M

M

obszary zabudowy mieszkaniowej mieszanej

OCHRONA PRZYRODY

Otulina parku krajobrazowego "Góra Św. Anny"

OCHRONA ŚRODOWISKA I ZAGROŻENIA NATURALNE

Główna Zbiorniki Wód Podziemnych:
-GZWP nr 332: Subniecka Kędzierzyńsko - Głubczycka
-GZWP nr 335: Krapkowice - Strzelce Opolskie.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/101/2025
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.) 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) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice podlegał wyłożeniom do publicznego wglądu. Do projektu planu zostały złożone uwagi w tym, nie uwzględnione uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwagę złożoną dniu 18.07.2025 r. dotyczącą :

- 1) wprowadzenia zmiany do projektu planu w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, tak aby ograniczyć możliwość instalowania dla nowej zabudowy kotłów klasy 3 i 4. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/ 368/2021 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 30.11.2021 r. na terenie województwa opolskiego kotły tego typu można będzie użytkować do 1 stycznia 2032 – **nie uwzględnia się**,

Wprowadzenie wnioskowanego ograniczenia dla tak małych obszarów nowej zabudowy nie poprawi sytuacji emisji pyłów i gazów do atmosfery na terenie gminy Zdzeszowice a wprowadza chaos prawny w dokumentach planistycznych gminy i dotyczy kwestii regulowanych przepisami odrębnymi.

- 2) wyłączenia terenu położonego w otulinie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” z obszaru opracowania planu. Projekt planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w otulinie parku, dopuszcza każdą formę zabudowy (dachy płaskie lub dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego lub dachy płaskie). Takie kształtowanie przestrzeni jest niezgodne z Rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 oraz tworzyć będzie chaos przestrzenny. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jasno wskazuje, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego. Poprzez ład przestrzenny należy rozumieć takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Dodatkowo wprowadzenie zabudowy w otulinę parku, stoi w sprzeczności z zachowaniem świadomości ekologicznej lokalnej społeczności w zakresie konieczności zachowania całego bogactwa przyrodniczego jako dzieciństwa i dobra wspólnego. Warto również wskazać że zachowanie ekosystemów leśnych i łąkowych z charakterystyczną florą i fauną stanowi szczególny cel ochrony Parku. Wprowadzanie nowej zabudowy w otulinę parku „Góra Św. Anny” jest działaniem irracjonalnym – **nie uwzględnia się w części**

Uwagę w części uwzględniono w zakresie zmiany ustaleń dotyczących kształtowania dachów w granicach obszarów otuliny parku krajobrazowego.

Wyłączenie terenu położonego w otulinie Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny z obszaru opracowania planu nie zmienia stanu prawnego przedmiotowych terenów. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice, który ustala na tych terenach przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wyłączenie z granic opracowania planu obszaru położonego w granicach otuliny parku krajobrazowego skutkować będzie tym, że na przedmiotowym terenie nadal będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zdzeszowice z roku 2000, który ustalił dla tych terenów przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i który posiada szereg ustaleń nieaktualnych, brak podstawowych wskaźników wymaganych prawem, i został uznany w całości za nieaktualny i wymagający zmiany. Przeznaczenia przedmiotowego, terenu znajdującego się w otulinie Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zdzeszowice, na którym na terenach otuliny parku krajobrazowego utrzymano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu.

3) uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN – **nie uwzględnia się.**

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przez „ład przestrzenny” – należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kompozycyjno-estetyczne. Pojęcie ładu przestrzennego jest pojęciem niezwykle szerokim o bardzo wysokim stopniu uznaniowości. Stopień ogólności uwagi uniemożliwia jej merytoryczne rozstrzygnięcia. Tereny oznaczone symbolem 1MN do 7MN posiadają ukształtowaną w sposób harmonijny przestrzeń, poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, precyzyjne wyznaczenie układu komunikacyjnego kształtującego układ przestrzenny stanowiący harmonijną kontynuację istniejącego układu i istniejącej zabudowy, dla terenów ustalono linie zabudowy, wysokość budynków, powierzchnię biologicznie czynną, powierzchnie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w celu umożliwienia harmonijnego rozwoju osiedla. Przeznaczenie terenów, sposób kształtowania zabudowy ustalony został z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych i społeczno - gospodarczych oraz kompozycyjno estetycznych stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy.

2. Uwagę złożoną dnia 18.07.2025 r. dotyczącą:

1) protestu przeciwko wyrażeniu zgody w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowego osiedla rejon ul. Brzozowej na montowanie kotłów o kategorii 2 – **nie uwzględnia się.**

Obowiązujące przepisy uchwały antysmogowej woj. opolskiego ograniczają możliwość „palenia wszystkim” wprowadzając zakaz stosowania:

- węgla brunatnego oraz paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem tego węgla;
- mułów i flotokoncentratów węglowych, tj. paliw o uziarnieniu mniejszym niż 3 mm;
- paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem mułów lub flotokoncentratów węglowych oraz mieszanek i produktów produkowanych z ich wykorzystaniem;
- paliw stałych produkowanych z węgla kamiennego, w których zawartość frakcji o uziarnieniu mniejszym niż 3 mm jest większa niż 15%;
- biomasy, rozumianej zgodnie z definicją określoną w § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1860), której wilgotność w stanie roboczym przekracza 20%;
- torfu i produktów produkowanych z jego wykorzystaniem.

Zgodnie z przepisami uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw brak jest nie jest możliwe w nowej zabudowę montowanie kotłów o kategorii

Podstawową zasadą stanowienia przepisów prawa w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest nie powielanie przepisów już obowiązujących a szczególnie niedopuszczalna jest ich modyfikacja.

2) Wydzielenie na osiedlu - rejon ul. Brzozowej, strefy rekreacyjnej - placu zabaw, strefy aktywnego wypoczynku lub podobnych – **nie uwzględnia się.**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio w rejonie ulicy Brzozowej plan ustala tereny zieleni urządzonej na których dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, boisk i urządzeń sportowych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych. Ponadto w odległości 700 m od ulicy Brzozowej istnieje zagospodarowany plac zabaw dla dzieci oraz przyszkolne tereny sportowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/101/2025
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 26 lutego 2025 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

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, z partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/101/2025

Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIII/101/2025

Rady Miejskiej w Zdzieszowicach

z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę