

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Folwark.

Opols.2002.88.1192 z dnia 2002.09.02

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 2 września 2002 r.

Uchwała Nr XLI/362/2002 Rady Gminy w Prószkowie

z dnia 24 czerwca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Folwark.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Prószkowie Nr XIII/138/2000 z dnia 28 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Folwark, Rada Gminy w Prószkowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Folwark, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony rysunku planu w skali 1:2.000, który stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwała - niniejsza uchwała,
- 2) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunek planu - rysunek na mapie w skali 1:2.000, który stanowi załącznik graficzny do uchwały,
- 4) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) przeznaczenie terenu lub obiektu - kategorie form zagospodarowania lub grupy tych kategorii, które stanowią podstawową lub dopuszczalną formę zagospodarowania terenu, określoną w szczegółowych ustaleniach uchwały,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
- 7) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi obsługujące zespół zabudowy,

nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,

8) urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

9) wskaźnik zabudowy działki - wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,

10) wskaźnik intensywności zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,

11) przepisy szczególne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- a) granica terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi,
- b) zieleń wysoka towarzysząca ciągom komunikacyjnym,
- c) fragment projektowanych obwałowań przeciwpowodziowych na odcinku wsi Winów - Zimnice,
- d) strefa ochronna wałów przeciwpowodziowych,

3) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:

- a) stanowisko archeologiczne,
- b) kapliczki i miejsca pamięci,

4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- d) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

- e) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
 - f) tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
 - g) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - h) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
 - i) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
 - j) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
 - k) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - l) tereny wałów przeciwpowodziowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **TW**,
 - ł) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 5) oznaczenia dotyczące komunikacji:
- a) droga główna przelotowa w ciągu drogi krajowej nr 45, oznaczona symbolem **GP 1/2 nr 45**,
 - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
 - d) przejście piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **X**,
 - e) ścieżki rowerowe,
- 6) oznaczenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE**,
 - b) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - przepompownia ścieków, oznaczona na rysunku planu symbolem **NP**,
 - c) linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną.
3. Następujące, pomocnicze oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację:
- 1) proponowane linie podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - 2) przebieg komunikacji kołowej - obwodnica drogi krajowej nr 45, oznaczona symbolem **GP 2/2** oraz droga lokalna obsługująca zespół zabudowy wsi oznaczona symbolem **L2a**, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Opole - Folwark I".

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

§ 4.

1. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu, następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) określone w uchwale minimalne wielkości działek oraz wskaźniki zabudowy działki i intensywności zabudowy nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych; w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne,
- 2) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z

obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,

3) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz, nie mniej niż:

- a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
- b) 6m od granicy działki z drogą lokalną,
- c) 10m od granicy działki z drogą główną,

5) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
- b) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni terenu usług.

2. Dopuszcza się dla terenów objętych ustaleniami planu:

1) utrzymanie dotychczasowych funkcji terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,

2) lokalizowanie w ramach innych funkcji:

- a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
- b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
- c) elementów reklamowych i informacyjnych,
- d) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się dla terenów objętych ustaleniami planu:

- 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1.000 m²,
- 2) lokalizacji otwartych placów składowych - wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
- 3) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
- 4) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości określonych przepisami szczególnymi na granicy własności terenu,

2) wyznacza się tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zakazuje się na tych terenach wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w §8 ust.2. pkt 3 oraz §9 ust.2, pkt 3,

3) wyznacza się odcinek budowy wałów przeciwpowodziowych, będących częścią

sytemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych na odcinku pomiędzy wsiami Winów - Zimnice Małe,

- 4) wznoszenie obiektów budowlanych na terenach zalewowych wymaga uzyskania pozwolenia wodno - prawnego,
- 5) wyznacza się strefę ochronną wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której należy stosować ustalenia przepisów szczególnych,
- 6) wyznacza się następujące obszary przewidziane do ścisłej ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi, zawierające w całości teren objęty planem:
 - a) Obszar Najwyższej Ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (ONO 333),
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie",
 - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 336 "Niecka Opolska",
- 7) w granicach obszarów, o których mowa w punkcie 6 zabrania się:
 - a) odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
 - b) rolniczego wykorzystania odpadów płynnych, powstałych z produkcji zwierzęcej oraz nawozów chemicznych powyżej chłonności gleb,
 - c) składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,
 - d) lokalizowania nowych ujęć wody nie związanych z istniejącymi ujęciami wody,
 - e) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 8) należy zapewnić dostęp od cieków, rowów i wód powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 9) dopuszcza się zmianę zasięgu zbiorników oraz zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przekrycie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo - wodnych i za zgodą zarządcy rowu,
- 10) wyznacza się obowiązek lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami szczególnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska kulturowego.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) wyznacza się stanowisko archeologiczne, w granicach którego wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone za uprzednim formalnym zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich:
 - a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
 - b) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków,
- 2) wieś położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych - inwestorzy zobowiązani są do powiadamiania Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem,

3) wyznacza się obiekty kultu, w tym kapliczki i miejsca pamięci do zachowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; prace renowacyjne i porządkowe należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi oraz uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN :

1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym obiekty wolno stojące lub bliźniacze,

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych nieuciążliwych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,

b) lokalizacji usług wywołujących konflikty sąsiedztwa,

c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,

d) parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MN, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,

2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,

3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt 5, lit. a.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MN , następujące zasady podziału na działki budowlane:

1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.000m²,

2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m² ,

3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600m²,

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

- a) dla zabudowy wolno stojącej - 0,15,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,20,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) dla zabudowy wolno stojącej - 0,35,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,40.

§ 8.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym obiekty wolno stojące lub bliźniacze oraz funkcje usługowe wbudowane bądź wolno stojące, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach działalności gospodarczej nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych w § 7,
- 3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, a znajdujących się w granicach terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, przed przenikaniem wody do pomieszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi; wzniesienie zabudowy powinna poprzedzać budowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt 5.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.200m²,
- 2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.000m²,
- 3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być

mniejsza niż 1.000m²,

- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi - 0,25,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi - 0,40.

§ 9.

5. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe zagrodowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług związanych z produkcją rolniczą,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,
 - c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MR, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MR, a znajdujących się w granicach terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, przed przenikaniem wody do pomieszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi; wzniesienie zabudowy powinna poprzedzać budowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt. 5.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MR, następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.500m²,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów jedynie na istniejących terenach zabudowanych, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1.000m².

§ 10.

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowią funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących, w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
 - b) usług publicznych,
 - 3) zakazuje się lokalizacji składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem U następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - 3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt 5.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem U, następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.200m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1.000m².

§ 11.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UK, UP**:
- 1) przeznaczenie terenów stanowią funkcje usług publicznych - przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, przy czym:
 - a) wyznacza się tereny sakralne, oznaczone na rysunku planu symbolem UK,
 - b) wyznacza się tereny pozostałych usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, za wyjątkiem parkowania pojazdów o nośności powyżej 3,5t,
 - 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.
2. Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem UK, UP następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4 ust.1, pkt.5, lit. a.

§ 12.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) małych obiektów usługowych i sanitarnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m²,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5t,

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem US następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

§ 13. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji, przez co należy rozumieć parkingi terenowe wraz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze podróźnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 14.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni w tym, parki, skwery oraz zwarte zespoły zieleni trzypiętowej, w tym zimozielonej o charakterze izolacyjnym,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) form przestrzennych, związanych z miejscami pamięci, w tym kaplic, pomników lub innych form małej architektury,

b) miejsc parkingowych w ilości nie większej niż 25% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem Z następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
- 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

§ 15. Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym upraw rolnych, sadowniczych i ogrodnich,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 16. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny łąk i pastwisk,
- 2) dopuszcza się lokalizację upraw rolnych, sadowniczych i ogrodnich,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
- 4) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 17. Ustala się tereny wałów przeciwpowodziowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **TW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią wały przeciwpowodziowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia związane z gospodarką wodną, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

§ 18.

1. Ustala się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych stojących i płynących,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem W następujące zasady urządzania terenu:

- 1) nakazuje się ochronę wód wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń melioracyjnych umożliwiając ich konserwację,
- 3) trwałe ogrodzenia należy odsunąć co najmniej o 6m od górnych krawędzi cieku, natomiast ogrodzenia rozbieralne co najmniej o 3m od górnej krawędzi cieku,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie lub rekreacyjne.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenów.

§ 19. Ustala się tereny komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **GP, L, D**, gdzie przeznaczenie terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:

- 1) wyznacza się teren drogi głównej przelotowej w ciągu drogi krajowej relacji Opole - Racibórz, oznaczonej na rysunku planu symbolem **G1/2 nr 45**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 50m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, przy czym:
 - a) wyznacza się teren drogi lokalnej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **L1**, przy czym połączenie drogi lokalnej z drogą główną może być wykonane po wybudowaniu obwodnicy drogi krajowej nr 45, przebiegającej przez obszar wsi Folwark i w uzgodnieniu z zarządcą drogi głównej,
 - b) wyznacza się teren drogi lokalnej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **L2**, przy czym połączenia drogi lokalnej z drogą główną należy uzgodnić z zarządcą drogi głównej,
 - c) wyznacza się teren drogi lokalnej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **L3**, przy czym połączenia drogi lokalnej z drogą główną może być wykonane po wybudowaniu obwodnicy drogi krajowej nr 45, przebiegającej przez obszar wsi Folwark i w uzgodnieniu z zarządcą drogi głównej,
- 3) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 4) wyznacza się teren przejścia pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem **X**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,
- 5) zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów bramowych z drogi głównej,
- 6) wyznacza się ścieżki rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

Rozdział 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 20.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na koszt

inwestora, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,

2) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,

4) wyznacza się linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą 5m z każdej strony, w granicach której zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych,

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych i stacji uzdatniania zlokalizowanych poza granicą planu, z ujęcia wody Zimnice Małe - Żlinice, poprzez wodociąg grupowy Prószków - Komprachcice.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się obowiązek rozbudowy kanalizacji ciśnieniowo - grawitacyjnej w systemie rozdzielczym; ścieki odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków w Opolu,

2) wyznacza się tereny urządzeń gospodarki ściekowej- przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**;

3) ścieki sanitarne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne powinny być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych po terenie, do rowów melioracyjnych,

2) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących wód powierzchniowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w osadnikach w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji.

3) w przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów,

2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko w Domecku, gmina Komprachcice.

7. Ustala się następujące zasady ogrzewania:

1) docelowo zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

2) do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub

olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

8. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe.

§ 21. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu wyznacza się w wysokości:

MN - 20 %; UP, UK - 0 %; RZ - 0 %; NP - 0 %; MU -20 %; Z -0 %; TW, W -0 %; MR -20 %; KS - 30 %; GP, L, D, -0 %; U -30 %; RP -0 %; EE -0 %.

§ 22. W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Prószkowie Nr XXIV/175/94 z dnia 30 kwietnia 1994r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 21 poz. 183 z dnia 10 sierpnia 1994r.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Prószków.

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI FOLWARK

grafika