

# **Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki.**

Opols.2001.104.868 z dnia 2001.11.09

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 21 października 2015 r.

## **Uchwała Nr XXXI/291/2001**

### **Rady Gminy w Prószkowie**

z dnia 24 września 2001 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki. \***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 , Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz.622 ; 1997r. Nr9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; 1998r. Nr 155,poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; 2000 r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91,poz. 1009, Nr 95, poz.1046; 2001r. Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111,poz. 1279; 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz 1157, Nr 120, poz. 1268; 2001r. Nr 14, poz. 124) - Rada Gminy w Prószkowie u c h w a l a, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, którego przedmiotem są: tereny istniejącego zainwestowania tej miejscowości, tereny przeznaczone pod rozwój zainwestowania oraz tereny użytków rolnych położonych w bezpośrednim otoczeniu.

#### **§ 2.**

1. Granice opracowania planu określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

2. Ustalenia określone na rysunku planu oznaczonym nr 1 wraz z przepisami niniejszej uchwały stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem.

#### **§ 3.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki w części graficznej składa się z rysunków planu oznaczonych nr 1 i 2 wykonanych na mapach w skali 1 : 2000. Rysunki planu przy pomocy graficznych oznaczeń określają:

- 1) przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i podziału nieruchomości.

2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych planu :

- 1) obowiązujące , określone na rysunku nr 1:
  - a) granice obszarów objętych planem,

- b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole przeznaczenia terenów,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) granice obszarów objętych ochroną prawną lub sanitarną, terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych oraz obszarów zagrożonych,
- 2) pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, dozwolone jest ich uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
- 3) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) usługach publicznych, obejmujących obiekty i urządzenia realizowane z budżetu państwa lub gminy a w szczególności : oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji a także innych zadań realizowanych w ramach zadań własnych gminy , zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 5) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć obiekty : usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym , łączności oraz innych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich,
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia ( naziemne i podziemne ) służące funkcji dominującej,
- 7) drogach głównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo-jezdnym należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych,
- 8) dojeździe ( do działki ) - należy przez to rozumieć część terenu działki służącą potrzebom komunikacji to znaczy; przeprowadzeniu dostępu do drogi publicznej oraz przyłączy infrastruktury technicznej do działki położonej w drugiej linii zabudowy,
- 9) szkodliwych uciążliwościach dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,
- 10) strefie ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną,
- 11) ekspozycji panoramy oraz wglądów - należy przez to rozumieć obszar stanowiący

zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabudowy lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych,

12) strefie obserwacji archeologicznej należy przez to rozumieć tereny w pobliżu stanowisk archeologicznych z dużym prawdopodobieństwem występowania znalezisk nowych, dotąd nie znanych lub części terenu nie objęte dotąd poszukiwaniami archeologicznymi,

13) granice stref, o których mowa w pkt 10 - 12 oraz lokalizację obiektów objętych ochroną prawną określa rysunek planu.

## § 5.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące oznaczenia określające przeznaczenie terenów :

- 1) PS - tereny aktywności gospodarczej, przemysłu i składów,
- 2) MN - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MR - tereny o przewadze zabudowy zagrodowej,
- 4) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z usługami lub MR/U - rzemiosłem bez szkodliwych uciążliwości dla środowiska,
- 5) UPo - tereny usług oświaty,
- 6) UPk - tereny obiektów kultury,
- 7) UC - tereny usług komercyjnych ( innych ),
- 8) UCg - tereny usług gastronomii, turystyki i hotelarstwa,
- 9) UCh - tereny usług handlu,
- 10) UCr - tereny rzemiosła usługowego,
- 11) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i skwerów,
- 12) ZC - teren cmentarza,
- 13) Z - zieleń wysoka na terenie innej funkcji,
- 14) RO - tereny upraw ogrodniczych i sadów z możliwością zabudowy,
- 15) RP - tereny użytków rolnych ( pól, łąk i pastwisk ) bez możliwości zabudowy,
- 16) TK3 - tereny urządzeń usuwania ścieków,
- 17) TE3 - tereny urządzeń elektroenergetycznych, tereny dróg publicznych , w tym:
- 18) KZ - teren ulicy zbiorczej ( ciąg drogi wojewódzkiej nr 414 ),
- 19) KL - tereny ulic lokalnych ( gminnych ),
- 20) KD - tereny ulic dojazdowych,
- 21) KX - tereny ciągów pieszych.

## § 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami PS są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny aktywności gospodarczej, przemysłu, składów i magazynów. Dozwolona lokalizacja małych zakładów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna.

Zakaz lokalizowania w granicach działki inwestycji zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Dozwolony podział terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zasady zabudowy działek:

- a) budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanych z usługami, wystawiennictwem, ekspozycją, masztów (  $h > 35m$  ) oraz elementów reklamowych,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- e) wzdłuż granicy działek w szczególności od strony terenów mieszkaniowych konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej,
- f) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określi zarządca tych sieci,
- g) dopuszczalna wysokość budynków wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
- h) architektura budynków dostosowana wyglądem do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- i) zalecane dachy o symetrycznym układzie połaci ( dopuszczalne wielospadowe ) ,
- j) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleni ozdobna, ogrody.
- k) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- l) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określa rysunek planu .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: istniejące oraz projektowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - związane z funkcją mieszkaniową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleni przydomowa , w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru ( o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ).

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami lub rzemiosłem bez szkodliwych uciążliwości o wielkości powyżej 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

dozwolona jest na terenach wskazanych na rysunku planu. Tereny tych działek oznaczono obwódką koloru czerwonego.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Dozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie ( właściwe dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej ) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności linie elektroenergetyczne 15 kV i kable telekomunikacyjne , bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

Dla terenów położonych na obszarach: a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 1,

2) zasady zabudowy działek:

a) budynki mieszkalne wolno stojące dozwolone bliźniacze,

b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,

ponadto:

na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5,0 m ,

c) odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych określa rysunek planu,

d) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

f) dachy o symetrycznym układzie połączeń ( dozwolone wielospadowe ) ,

g) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

h) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zielenią ozdobną, ogrody,

j) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

k) tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypanie / terenu .

Minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem

jezdni drogi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MR są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami oraz zabudowy związanej z gospodarką rolną ( zagrodowej ). Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 15 DJP.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Możliwość podziału terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej oraz uwzględniać odległości budynków od granicy działek określone w warunkach technicznych.

Dla terenów położonych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 1,

2) zasady przekształcenia zabudowy:

a) odległość linii zabudowy od terenów dróg :

na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5,0 m ,

b) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

e) dachy o symetrycznym układzie połaci ( dozwolone wielospadowe ) , zalecane krycie dachówką,

f) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleni ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U albo MR/U są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny odpowiednio, zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z usługami lub rzemiosłem bez szkodliwych uciążliwości dla środowiska. Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową albo zagrodową z możliwością realizacji obiektów i zakładów usługowo-wytwórczych, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia użytkowa budynków usługowo-produkcyjnych nie powinna przekraczać 800m<sup>2</sup>. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzone izolacyjna.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Dozwolone jest wykonanie innego niż określa rysunek planu podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności kable telekomunikacyjne oraz terenów położonych w sąsiedztwie gazociągu wysokoprężnego DN 350 CN 4 Mpa , bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

Dla terenów położonych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 1,

2) zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- b) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) dachy o symetrycznym układzie połączeń ( dozwolone wielospadowe ),
- f) zezwala się na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako

biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UPo są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych w szczególności : oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji, kultury, łączności.

Dozwolone jest lokalizowanie budynków usługowych nie przekraczających 800m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.

Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego,

2) zasady zabudowy działek:

a) odległość linii zabudowy od terenu ulicy:

wyznacza elewacja frontowa istniejącego budynku oraz o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu drogi wynosi 5,0m,

b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

c) możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków na cele określone planem,

d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

e) dachy o symetrycznym układzie połaci ( dozwolone wielospadowe ) ,

f) dozwolone sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

g) dozwolona lokalizacja urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych,

h) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

i) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem UPk są następujące:



1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych a w szczególności kultury.

Przeznaczenie uzupełniające; parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.

Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem. Zabrania się lokalizowania w granicach działek wszelkich obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

2) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) dozwolone jest wykonanie nowych oraz przebudowa , rozbudowa i modernizacja istniejących budynków przeznaczenia podstawowego oraz obiektów towarzyszących tzn. budynków gospodarczych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) forma architektoniczna i skala budowanych budynków winna harmonizować z otaczającą zabudową,
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych,
- d) zakaz umieszczania na terenie oraz na obiekcie urządzeń oraz innych elementów nie służących funkcji podstawowej terenu.

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UC są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług komercyjnych a w szczególności : handlu, gastronomii, siedzib administracji, finansów, turystyki i rekreacji , łączności, wystawiennictwa.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - związane z funkcją terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń urządzona i elementy małej architektury.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki a także wielokrotnej obsługi transportem ciężkim w ciągu doby.

Możliwość podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna jego szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 8 metrów oraz umożliwiać doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy

na działkach sąsiednich,

- d) dachy o symetrycznym układzie połączeń ( dozwolone wielospadowe ), ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na terenie działki przeznaczonej pod realizację budowy obiektu usługowego,
- e) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanych z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
- f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- g) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu,
- i) ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych na terenie działki przeznaczonej pod realizację obiektu usługowego.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCg są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług gastronomii , turystyki, rekreacji i hotelarstwa.

Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla otaczającej zabudowy .

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby.

2) zasady zabudowy działek:

- a) budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów usługowych nie może przekraczać trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,
- c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanych z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCh są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu.

Możliwość przebudowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.

Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu zabudowy,

2) dozwolone kierunki przekształceń:

- a) zmiana zagospodarowania terenu oraz rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów usługowych nie może przekraczać trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,
- c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanych z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCr są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny rzemiosła usługowego o niskiej intensywności zagospodarowania z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.

Realizacja zabudowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby.

Dozwolone jest wykonanie innego niż określa rysunek planu podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie trasy linii energetycznej i trasy gazociągu wysokoprężnego DN 350 CN 4 Mpa, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem. Projekty budowlane wymagają uzgodnienia z właścicielami tych sieci.

2) zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- d) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe / ,

- e) dozwolone sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- f) dozwolona lokalizacji urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych,
- g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- i) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek zmiany planu.

11. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZI są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i skwerów:

- a) zagospodarowanie terenu o funkcji rekreacyjnej i skwerów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) zalecane w szczególności wykonanie urządzeń służących ludności tzn. ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury,
- c) wzbogacenie terenów zielonych trzypiętrową zielenią parkową,
- d) wykonanie oświetlenia terenu i innych niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

12. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza parafialnego wraz z obiektami towarzyszącymi. Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy warunki określone obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) powierzchnia pól grzebalnych nie może przekraczać 60% powierzchni cmentarza,
- c) wejście główne na teren cmentarza utrzymać od strony ul. Ogrodowej,
- d) zachować układy starodrzewu,
- e) wskazane uzupełnienie i utworzenie nowych szpalerów, zalecane stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,
- f) dozwolona jest lokalizacja domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów małej architektury,
- g) ogrodzenie cmentarza trwałe,
- h) wzdłuż linii ogrodzenia przewidzieć pas zieleni parkowej trzypiętrowej,
- i) zakaz wycinania wartościowego drzewostanu.
- j) strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.

13. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Z są następujące: Teren zieleni na działce gruntu o innej funkcji. Obowiązek zachowania zieleni wysokiej. Teren nie stanowi gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i

leśnych. Dozwolone jest uzupełnienie zagospodarowania terenu zielenią lub zadrzewienie terenu a także umieszczenie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Występujące na terenie obiekty mogą podlegać rozbudowie i przebudowie. Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien zachowanie dominującej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu zabudowy .

14. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RO są następujące:

Teren upraw ogrodniczych i sadowniczych . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych a także niezbędnych odcinków sieci infrastruktury technicznej . Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien zachowanie dominującej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu zabudowy .

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RP są następujące:

Teren użytków rolnych - pól łąk i pastwisk . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

16. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem TK3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń usuwania ścieków - lokalizacja przepompowni ścieków:

- a) obowiązek ogrodzenia terenu w granicach działki określonej na rysunku planu,
- b) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

17. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem TE3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych:

- a) dozwolone lokalizowanie budynków i urządzeń związanych z dominującą funkcją terenu,
- b) zalecane ogrodzenie terenu w granicach działki określonej na rysunku planu,
- c) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

## § 7. Zasady kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kształtowania terenów komunikacji:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wykonanie nowych dróg oraz rozbudowa i przebudowa mogą być realizowane w zakresie ustalonym planem miejscowym,
- b) istniejące zadrzewienie terenu wzdłuż ulic podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji,
- c) dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg,
- d) istniejące urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem

ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,

2) zasady kształtowania pasa drogowego :

**KZ** - teren ulicy zbiorczej ( w ciągu drogi wojewódzkiej nr 414 ).

Ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniej niż 20,0 m, jak określa rysunek planu,
- b) odległość linii zabudowy dla budynków projektowanych jak określa rysunek planu,
- c) jezdnia o szerokości min. 9,0 m,
- d) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
- e) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż:
  - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,
  - dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
- f) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających na zasadach określonych na rysunku planu.

**KL** - teren drogi lokalnej gminnej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 12m, jak określa rysunek planu,
- b) jezdnia o szerokości min. 6,0 m.
- c) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
- d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż:
  - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,
  - dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
- e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m,
- f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

**KD** - drogi dojazdowe, ulice wewnętrzne osiedlowe:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniejsza niż 10,0 oraz 12,0 m, jak określa rysunek planu,
- b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m,
- c) jezdnia o szerokości min. 6,0m,
- d) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m,
- e) zieleń izolacyjna urządzona,
- f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

**KX** - ciągi pieszo-jezdne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 4,5 metra, jak określa rysunek planu,
- b) dozwolone wyznaczenie ścieżki rowerowej,

c) zieleń izolacyjna urządzona.

## 2. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

### 1) zaopatrzenie w wodę.

a) z istniejących sieci wodociągowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,

b) trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu, w wyjątkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniejących oraz projektowanych,

c) odcinki sieci wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe,

### 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej dla wsi Górki z przesyłem do oczyszczalni ścieków miasta Opola,

b) trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych,

c) zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu,

d) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków ( przydomowych),

### 3) odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z terenów jezdni dróg istniejących i projektowanych , powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych ( rowów i cieków ), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym,

b) na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki,

### 3) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej,

### 4) elektroenergetyka:

a) zwiększone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych . W planie miejscowym ustala się :

– adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością wymiany w nich transformatorów na większe jednostki,

– budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV powiązanych kablem dla których należy przyjąć następujące odległości : - od zabudowy - 10 m,

– od drogi - 6 m.

Do każdej stacji zapewnia się dojazd,

- a) dla projektowanych sieci należy przyjąć następujące ustalenia:
- sieć niskiego napięcia, głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego ulic, zalecane kablownianie istniejących i projektowanych odcinków sieci,
  - oświetlenie uliczne instalowane na słupach niezależnych od sieci n/n.,
  - dozwolona przebudowa linii elektroenergetycznych przebiegających przez tereny mieszkaniowe i inne, w razie kolizji z przewidywanymi obiektami, na koszt inwestora,

6) telekomunikacja:

Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic,

7) zaopatrzenie w gaz ziemny - docelowo:

Gazociągi niskiego ciśnienia prowadzić w liniach rozgraniczenia ulic.

Stacja redukcyjno-pomiarowa w rejonie istniejącego gazociągu wysokoprężnego ( poza granicami opracowania planu ),

8) gospodarka odpadami:

- a) odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
- b) sposób postępowania z odpadami (w tym medycznymi ) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
- c) miejsce składowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadać szczelne podłoże i właściwie rozwiązana kanalizację. W szczególności dotyczy zabezpieczenia podłoża przed przedostawaniem się substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- d) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia starosty powiatowego, zgodnie z przepisami o odpadach. Odprowadzenie odpadów innych niż niebezpieczne w ilości od jednej tony do jednego tysiąca ton rocznie ( z wyłączeniem odpadów komunalnych ) wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy w Prószkowie.

## § 8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

### 1. Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :

- 1) obiekty zabytkowe położone na terenie wsi Górki, ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) Kapliczka - dzwonnica, murowana XVIII-XIXwiek,
  - b) Kapliczka u. Szkolna 39a murowana 1850r.,
  - c) budynek szkoły ( dawna Szkoła Polska ) przy ul. Szkolnej z 1925r.,
  - d) dom położony przy ul. Szerokiej 6a z 1906r.,
  - e) dom położony przy ul. Szerokiej 11a, murowany z 1906r.,
- 2) dla działań inwestycyjnych w strefie ochrony konserwatorskiej, którą określa rysunek planu , ustala się:
  - a) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania ulicy, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznego i kompozycji zieleni,
  - b) obowiązek konserwacji zachowanych zasadniczych elementów układu przestrzennego w tym : ścian frontowych budynków, kształtowania pasa drogowego oraz ciągów i skupisk zieleni,



- c) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - d) obowiązek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia, dozwolone są co najwyżej dwie kondygnacje naziemne z dachami o stromych połaciach. Wskazane nawiązanie wysokością do budynków sąsiadujących oraz harmonijne wpisanie w sylwetę miejscowości,
  - e) niedozwolone stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
  - f) wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu. Dotyczy projektów zamierzeń inwestycyjnych dla modernizacji, przebudowy, rozbudowy i remontów realizowanych w obiektach znajdujących się w ewidencji zabytków, obiektów wskazanych do objęcia ochroną konserwatorską oraz w ich bezpośrednim otoczeniu. Obiekty objęte ochroną konserwatorską określa rysunek planu,
- 3) dla działań inwestycyjnych w strefie ochrony ekspozycji, którą określa rysunek planu, ustala się:
- a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o wysokości jednej do dwóch kondygnacji naziemnych,
  - b) zasięg zabudowy siedliska ustalić na podstawie studium panoramy, w szczególności dla kierunku określonego na rysunki planu,
- 4) dla działań inwestycyjnych w strefie obserwacji archeologicznej, którą określa rysunek planu, ustala się:
- a) wszelkie inwestycje wymagające prac ziemnych wymagają uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
  - b) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora,
  - c) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.
2. Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami:
- 1) przewiduje się obszary ograniczonego użytkowania terenu:
- a) dla strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza, o szerokości 50 metrów od granic terenu, w obrębie której obowiązuje zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności,
  - b) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla strefy zagrożenia od gazociągu wysokoprężnego DN 350 CN 4,5 Mpa. Na obszarze strefy zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na cele mieszkalne. Lokalizacja innych obiektów w tym związanych z eksploatacją gazociągu wymaga zgody właściciela gazociągu,

- c) od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obszarach tych zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) teren objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie wymagającego szczególnej ochrony:
- a) na terenach istniejących gospodarstw rolnych, w których dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie substancji toksycznych ( środków ochrony roślin, materiałów smarowych i pędnych do sprzętu rolniczego ) bez zabezpieczeń przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala się obowiązek dostosowania obiektów do celów składowania ( uszczelnienie podłoża i właściwe rozwiązanie kanalizacji). Obowiązek należy wykonać w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwały,
  - b) ustala się obowiązek projektowania nowych obiektów, w których przechowywane będą okresowo lub magazynowane dla celów handlowych lub usługowych substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze - z uwzględnieniem wykonania zabezpieczeń eliminujących przenikanie tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
  - c) na terenie objętym opracowaniem zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów,
  - d) nie należy prowadzić odwodnień wgłębnych ( np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami ) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych,
  - e) warstwę gleby ( humusu ) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu,
  - d) masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Prószków.

**§ 9.** Na terenach w granicach planu ustala się:

- 1) powierzchnie nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny wynosić co najmniej:
  - a) w zabudowie wolno stojącej 700m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej 460m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontowa działki powinna wynosić co najmniej 20 m w zabudowie wolno stojącej oraz 18 m w zabudowie bliźniaczej,
- 3) granice nowych podziałów wewnętrznych terenów o tym samym sposobie użytkowania, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, określone jako orientacyjne nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż na rysunku planu podział nieruchomości powinien uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z

uchwały oraz przepisów szczególnych,

4) w przypadku działek zabudowanych nie posiadających na rysunku planu określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązują:

- a) dla budynku mieszkalnego możliwość utrzymania linii zabudowy wyznaczonej jego frontową elewacją,
- b) dla innych budynków, odległości określić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. Tereny, dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

## § 10.

1. Na terenie objętym planem nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływania na otoczenie w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

1) dla terenów MN, 1MN, MM, UP:

a) od źródeł komunikacji drogowej :

Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 55 dB(A)

Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 45 dB(A),

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 45 dB(A)

Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 40 dB(A),

2) dla terenów MR, 1MR:

a) od źródeł komunikacji drogowej :

Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 60 dB(A)

Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 50 dB(A)

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 50 dB(A)

Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 40 dB(A).

Normy określone powyżej ulegają zmianie w przypadku zmiany wartości dopuszczalnych stężeń tych substancji na mocy przepisów szczególnych i obowiązują wówczas wartości określone w przepisach szczególnych.

3. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny być w budynkach oraz dozwolone wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

4. W spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem

pomieszczeniach w zakresie ochrony powietrza, niedopuszczalne jest stosowanie paliwa stałego i oleju napędowego do celów grzewczych i technologicznych.

§ 11. W sprawach nie określonych postanowieniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 12. Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w następującej wysokości:

- 1) tereny projektowanego budownictwa MN - 20 %.
- 2) tereny projektowanego budownictwa M/U i MR/U - 20 %
- 3) tereny projektowanych usług komercyjnych UC, UCh, UCg, UCr - 30 %
- 4) tereny projektowanej działalności produkcyjnej PS - 30 %
- 5) tereny usług publicznych UP - 0 %
- 6) tereny inne publiczne oraz projektowanych dróg - 0 %.

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Wójt Gminy w Prószkowie pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV / 175 / 94 Rady Gminy Prószków z dnia 30 kwietnia 1994r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 21, poz. 183 wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Prószków.

§ 15. Uchwała wraz z załącznikiem Nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

## **ZAŁĄCZNIK <sup>1</sup>**

### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi GÓRKI przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

grafika

\* Z dniem 18 sierpnia 2007 r. uchwała została zmieniona w zakresie obejmującym obszar działki o numerze 1016/215 oraz część działki o numerze 744/214 km 4, w obrębie Górki, zgodnie z § 1 uchwały nr VIII/67/2007 z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki (Opols.07.54.1727). Z dniem 21 października 2015 r. plan zatwierdzony niniejszą uchwałą utracił moc w granicach obszaru objętego zmianą planu zatwierdzoną uchwałą nr X/69/2015 z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki (Opols.15.2149), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały.

<sup>1</sup> Z dniem 18 sierpnia 2007 r. załącznik został zmieniony w zakresie obejmującym obszar działki o numerze 1016/215 oraz część działki o numerze 744/214 km 4, w obrębie Górki, zgodnie z § 1 uchwały nr VIII/67/2007 z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki (Opols.07.54.1727) - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 21 października 2015 r. załącznik utracił moc w granicach obszaru objętego zmianą planu zatwierdzoną uchwałą nr X/69/2015 z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki (Opols.15.2149), zgodnie z § 16 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.