

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Złotniki**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), 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, z 2024 r. poz. 1824) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), w związku z Uchwałą nr LX/449/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 15 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, Rada Miejska w Prószkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków przyjętego uchwałą nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r., zmienionego uchwałą nr LIII/411/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 17 marca 2023 r.

§ 2. W uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653) wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 5** w ust. 1:

- a) w pkt 2 wyrazy „1 MN – 21 MN” zastępuje się wyrazami „1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN”;
- b) w pkt 10 wyrazy „1 R – 10R” zastępuje się wyrazami „1 R - 4 R, 6 R - 10 R”;
- c) pkt 11-12 otrzymują brzmienie:

„11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E - 2E;”;

d) w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 19-23 w brzmieniu:

„19) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1-4MNW;
20) teren usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1U-RZM;
21) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1-2RN;
22) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1IE;
23) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1-3KR.”;

2) w **§ 7** w pkt 9:

a) lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) 1 RM - 3 RM, 1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,”;

b) w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje lit. e-f w brzmieniu:

„e) 1-4MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
f) 1U-RZM – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;”;

3) **§ 11** otrzymuje brzmienie:

„**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 4R, 6 R - 10R oraz 1 ZP, 2 ZP.”;

4) w § 12:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD - 9 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW - 4 KDW, ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp - 9 KDp oraz drogi transportu rolnego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDR oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3KR.”;

b) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) linie rozgraniczające dróg: głównej (KDG) za zgodą zarządcy drogi, dojazdowych (KDD), ciągów pieszo - jezdnych (KDp), dróg wewnętrznych (KDW), drogi transportu rolnego (KDR) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;”;

c) w ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, zagrodowa z usługami, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E - 2 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3;”;

5) w § 15 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „1 MN – 21 MN” zastępuje się wyrazami „1 MN - 6 MN i 8 MN - 21 MN”;

6) po § 15 dodaje się § 15a w brzmieniu:

„§ 15a. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-4MNW.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) *przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*

2) *przeznaczenie dopuszczalne:*

a) *usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,*

b) *urządzenia i obiekty towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca.*

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

2) *minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;*

3) *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;*

4) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;*

5) *maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;*

6) *maksymalna wysokość zabudowy:*

a) *budynki mieszkalne – do 12 m,*

b) *budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowych – do 8 m,*

c) *pozostałej zabudowy – do 4 m;*

7) *geometria dachów:*

a) *budynki mieszkalne – dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą,*

- b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe – dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, lub dachy płaskie;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże lub parkingi naziemne;
 - 11) obsługa komunikacyjna: z terenu 1KR, 2KR, 3KR poprzez drogi gminne: ul. Ogrodową, Parkową i Sportową, drogę transportu rolnego na działce nr 29 k.m. 1 obręb Złotniki oraz drogę wojewódzką nr 414 (ul. Opolska);
 - 12) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
 - 15) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°.”;
- 7) po § 16 dodaje się § 16a w brzmieniu:

- „§ 16a. Teren usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IU-RZM**.**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe – do 12 m,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, inwentarskie – do 9 m,
 - c) pozostałej zabudowy – do 4 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 20°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobnymi, dachy płaskie,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, inwentarskie – dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 20°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobnymi;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże lub parkingi naziemne;

- 10) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej (ul. Parkowa) oraz z drogi wojewódzkiej nr 414 (ul. Opolska);
 - 11) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
 - 12) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 14) na terenie IU-RZM obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wsi (układ ruralistyczny wsi Złotniki), o której mowa § 8 ust. 3;
 - 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych usługowych – 800 m²;
 - 16) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości usługowych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;”;
- 8) w § 23 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „1 R – 10 R” zastępuje się wyrazami „1 R - 4R i 6 R - 10R”;
- 9) po § 23 dodaje się § 23a w brzmieniu:

„§ 23a. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2RN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) *przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;*
- 2) *dopuszcza się lokalizację:*
 - a) *urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),*
 - b) *zadrzewień i zakrzewień,*
 - c) *stawów hodowlanych,*
 - d) *niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,*
 - e) *urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,*
 - f) *ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych)*
- 3) *obsługa komunikacyjna:*
 - a) *dla terenu 1RN: od terenu 1KR, 3KR oraz poprzez drogi transportu rolnego,*
 - b) *dla terenu 2RN: od terenu 3KR oraz poprzez drogi transportu rolnego.”;*

10) § 24 otrzymuje brzmienie:

„§ 24. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się: przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) *nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;*
- 2) *dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych oraz ich przełożenie;*
- 3) *wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).”;*

11) w § 25 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „1 E – 3E” zastępuje się wyrazami „1E – 2E”;

12) po § 25 dodaje się § 25a w brzmieniu:

„§ 25a. Teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IIE.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
 - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy – do 4 m;
 - 6) geometria dachów – dowolna;
 - 7) obsługa komunikacyjna: od terenu IKR poprzez drogi gminne: ul. Ogrodową, Parkową i Sportową oraz drogę wojewódzką nr 414 (ul. Opolska);
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu IIE;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m².”;
- 13) w § 29 dodaje się § 29a w brzmieniu:

„§ 29a. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3KR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) parametry techniczne:
 - a) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej (chodniki, pasy zieleni, oświetlenie)”.
- 14) w § 32:
 - a) w pkt 1 wyrazy „1 MN - 21 MN” zastępuje się wyrazami „1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN”,
 - b) w pkt 2 wyrazy „1 R - 10 R” zastępuje się wyrazami „1 R - 4 R, 6 R - 10 R” oraz wyrazy „1 E - 3 E” zastępuje się wyrazami „1 E - 2E”,
 - c) w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 3-4 w brzmieniu:

„3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-4MNW, 1U-RZM w wysokości 20%;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-3KR, 1-2RN, IIE, 3WS w wysokości 0,1%.”.

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały stanowiącymi jej integralną część są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Prószkowie**