

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

Opols.2001.94.776 z dnia 2001.10.15

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 7 września 2006 r.

## **UCHWAŁA Nr XXX/278/2001**

### **Rady Gminy Prószkowie**

z dnia 30 sierpnia 2001 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 596, Nr 132, poz. 622; 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; 2001r. Nr 45, poz. 497) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XIII/138/2000 z dnia 28 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce, Rada Gminy w Prószkowie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

##### **§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce, zwany dalej planem.
2. Granica terenu objętego planem, o którym mowa w ust. 1, określona jest na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

##### **§ 2.**

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi rysunku planu są:
  - 1) oznaczenia regulacyjne:
    - a) granice opracowania,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 2) 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 publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
  - e) tereny sakralne, oznaczone na rysunku planu symbolem UK,
  - f) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
  - g) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - h) teren cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
  - i) teren urządzeń obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
  - j) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
  - k) tereny stacji elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
  - l) tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem NP,
- 3) ochrona środowiska przyrodniczego:
- a) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
  - b) granica terenu górniczego,
  - c) zieleń w granicach innej funkcji dominującej,
- 4) ochrona środowiska kulturowego:
- a) obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych,
  - b) obiekty o charakterze zabytkowym, wpisane do wykazu zabytków nieruchomych,
  - c) stanowiska archeologiczne udokumentowane,
  - d) stanowiska archeologiczne nie potwierdzone badaniami,
- 5) komunikacja i liniowe urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) droga wojewódzka nr 414, relacji Opole - Lubrza, oznaczona na rysunku planu symbolem Z1/2 nr nr 414,
  - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem L,
  - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem D,
  - d) przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem X,
  - e) ciągi rowerowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar określonego przeznaczenia podstawowego,

ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

6) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, związane z obsługą zespołu zabudowy wsi oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,

7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

8) wskaźniku zabudowy działki - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),

9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki.

## **Rozdział 2**

### **Ogólne warunki zagospodarowania terenu**

#### **§ 4.**

1. Ustala się obowiązek wyeksponowania ciągu zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 414 oraz na pozostałych terenach w granicach innego przeznaczenia podstawowego, oznaczonych na rysunku planu.
2. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji nieosłoniętych składowisk od strony drogi wojewódzkiej nr 414 i dróg lokalnych.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów o jednolitej powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 3**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 5.**

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług komercyjnych lub publicznych wbudowanych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; w przypadku lokalizacji funkcji usługowych towarzyszących funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla

samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

- b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
- c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T,
- d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

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, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

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

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) 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,
- 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
  - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
  - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
  - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 414.

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

- 1) dla obiektów wolnostojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
- 3) dla zwartej zabudowy - ilość obiektów w szeregu nie może być większa niż 6, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,

- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0,15,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,20,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0,35,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,40.

## § 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz funkcje usługowe komercyjne, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
  - b) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - c) urzędzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

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

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) 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,
- 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
  - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
  - b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
  - c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 414.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MU, następujące zasady podziału na

działki budowlane:

- 1) dla obiektów wolnostojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi - 0,25,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi - 0,40.

## § 7.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe zagrodowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług komercyjnych związanych z produkcją rolniczą,
  - b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
- 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
  - a) 6m od granicy działki z ulicą dojazdową,
  - b) 12m od granicy działki z ulicą zbiorczą.

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

- 1) dla obiektów wolnostojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi - 0,40.

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi - 0,25.

## § 8.

1. Ustala się tereny usług publicznych:

1) przeznaczenie podstawowe terenu 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:

- a) usług komercyjnych wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym,
- b) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- c) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
- d) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
- e) urzędzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,

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, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

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

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym wszelkie prace budowlane w obiekcie sakralnym wpisanym do rejestru zabytków podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) 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,

3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,

- 4) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 3, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
- 5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
  - a) 8m od granicy działki z drogą lokalną,
  - b) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 414.

## § 9.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe sportu, turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
    - b) małych obiektów usługowych i sanitarnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>,
    - c) obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych,
    - d) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 T,
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°.

## § 10.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe komercyjne, o charakterze lokalnym - przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
    - b) usług publicznych,
    - c) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
    - d) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec



przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,

e) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

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

1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

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

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

6) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:

a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,

b) 8m od granicy działki z drogą lokalną,

c) 12m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 414.

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 1200m<sup>2</sup>,

2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KS:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny parkingów terenowych,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,

b) urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

- c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem KS obowiązek zagospodarowania zielenią w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki.

## § 12.

1. Ustala się tereny zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny zieleni cmentarnej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów sakralnych związanych z funkcją podstawową,
    - b) zieleni o funkcjach ochronnych,
    - c) obiektów małej architektury,
    - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem ZC następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, przy czym:
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 3, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
  - 4) 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 rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RP:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny przeznaczone pod wszelkie uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej.

## § 14. Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami Z1/2 nr 414, L, D, X:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
  - a) wyznacza się teren drogi wojewódzkiej nr 414, relacji Opole - Lubrza, oznaczony na rysunku planu symbolem Z 1/2 nr 414, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m

= 6,50 m,

- b) wyznacza się tereny dróg lokalnych o dwóch pasach ruchu, oznaczone na rysunku planu symbolem L - o minimalnej szerokości jezdni 6m,
  - c) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem D - o minimalnej szerokości jezdni 5m,
  - d) wyznacza się tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem X; na terenach przejść pieszych dopuszcza się ruch samochodowy pojazdów specjalnych i obsługi komunalnej,
- 2) wyznacza się ciągi rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

## § 15.

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.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
  - 2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne 15 kV wraz ze strefą ochronną 5 m z każdej strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
3. Ustala się obowiązek rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej, obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę z zapewnieniem dostawy wody z ujęcia wody w Zimnicach Małych - Żłonicach, poprzez zbiornik terenowy w Prószkowie.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
  - 1) ustala się obowiązek budowy rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Prószkowie,
  - 2) wyznacza się tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem NP,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów.

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 stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji.
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 zaopatrzenia w gaz i ogrzewania:
  - 1) ustala się docelowo obowiązek budowy sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne, po opracowaniu koncepcji programowej gazyfikacji wsi,
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej 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.

#### **§ 16. Ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych:**

Na podstawie koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 20/92 z dnia 27 sierpnia 1992r. (ze zmianami zawartymi w Decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr Bkk/MZ/1759/96 z 28 października 1996r. i Bkk/MZ/139/97 z 27.01.1997r.) wyznacza się granicę terenu górniczego złoża wapieni i margli "Opole - Folwark", zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają uzgodnieniu z Okręgowym Urzędem Górniczym.

#### **§ 17.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
  - 1) naprawienie szkód na gruntach rolnych należy prowadzić w drodze rekultywacji, zgodnie z przepisami o ochronie tych gruntów oraz z warunkami rekultywacji,
  - 2) zakazuje się rolniczego wykorzystania odpadów płynnych powstałych z produkcji zwierzęcej oraz nawozów chemicznych, powyżej chłonności gleb,
  - 3) teren wsi Chrząszczyce znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody OWO - zakazuje się składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,
  - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
  - 5) zakazuje się lokalizowania i użytkowania ferm hodowlanych o technologii

szkodliwej dla środowiska,

6) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref uciążliwości,

7) wobec inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy obowiązkowo sporządzić ocenę oddziaływania tych inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z przepisami szczególnymi,

8) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, o których mowa w punkcie 7 podlega uzgodnieniu z Wojewodą i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,

9) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza - 50m od granicy terenu cmentarza; w strefie ochrony sanitarnej cmentarza dopuszcza się jedynie usługi związane z obsługą cmentarza takie jak zakłady kamieniarskie, sprzedaż kwiatów, administracja cmentarza, zakłady pogrzebowe oraz parkingi i zieleń.

## **§ 18.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do wykazu zabytków - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) ustala się ochronę relikwów archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie prace ziemne prowadzone w sąsiedztwie wyznaczonych stanowisk archeologicznych należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,

5) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków w Opolu; inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych,

6) 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.

## **Rozdział 3**

### **Przepisy końcowe**

**§ 19.** Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

MN	20%	UP,UK	0%	KS	0%	Z, L,D, X	0%
MU	20%	US	0%	ZC	0%	EE	0%
MR	20%	U	30%	RP	0%	NP	0%

§ 20. 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 Prószków Nr XXIV/175/94 z dnia 30 kwietnia 1994r. , ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 21, poz. 183 z dnia 10 sierpnia 1994r.

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

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

**ZAŁĄCZNIK <sup>1</sup>**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**WSI CHRZĄSZCZYCE**

grafika

\* Z dniem 7 września 2006 r. uchwała została zmieniona w zakresie obejmującym obszar działek o numerach 480/230, 379/230, 378/230, 377/230, 376/230, 375/230, 374/230, 373/230, 372/230 km<sup>2</sup>, w obrębie Chrząszczyce, zgodnie z § 1 uchwały nr XLIII/368/2006 z dnia 8 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce (Opols.06.52.1646).

<sup>1</sup> Z dniem 7 września 2006 r. załącznik został zmieniony w zakresie obejmującym obszar działek o numerach 480/230, 379/230, 378/230, 377/230, 376/230, 375/230, 374/230, 373/230, 372/230 km<sup>2</sup>, w obrębie Chrząszczyce, zgodnie z § 1 uchwały nr XLIII/368/2006 z dnia 8 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce (Opols.06.52.1646) - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.