

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzowice.

Opols.2004.33.997 z dnia 2004.05.19

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 19 maja 2004 r.

Uchwała Nr XVII/119/2004 Rady Miejskiej w Prószkowie

z dnia 17 lutego 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253) w związku z art. 85 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzowice - zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje tereny istniejącego i przewidywanego zainwestowania wsi Chrzowice i przylegający bezpośrednio fragment gruntów wsi Boguszyce w granicach określonych na rysunku planu.

2. Obszar planu od zachodu wyznacza granica terenu górniczego kopalni wapienia "Folwark", północną i częściowo wschodnią - granica administracyjna wsi Chrzowice, dalej od wschodu - granice nieruchomości gruntowych, od południa - granica zainwestowania wsi Chrzowice łącznie z przyległymi zabudowaniami wsi Boguszyce.

§ 3.

1. Ustalenia przestrzenne planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków, przyjętym uchwałą Nr IV/19/98 Rady Gminy Prószków z dnia 29 grudnia 1998 r.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest integracja działań podejmowanych w jego obszarze regulacji, zmierzających do:

- 1) rozwoju funkcji mieszkaniowej, umożliwiającej zwiększenie zaludnienia wsi do ok.

200 osób;

- 2) poprawy stanu technicznego wyposażenia wsi i dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) rozwoju działalności gospodarczej z wykorzystaniem walorów komunikacyjnych wsi, położenia jej w bliskim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego - Opola;
- 4) ochrony środowiska naturalnego i kulturowego;
- 5) ochrony przeciwpowodziowej.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny dotychczas zainwestowane oraz wyznaczone pod rozwój wsi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) tereny dominującej zabudowy rolniczej (zagrodowej) - **MR**;
- 3) tereny usług publicznych - **US, UI**;
- 4) tereny usług komercyjnych - **UC**;
- 5) tereny usług komercyjnych z ograniczeniami zakresu - **Uco**;
- 6) tereny zieleni publicznej - **ZP**;
- 7) tereny specjalistycznej produkcji rolniczej - **RP**;
- 8) tereny użytków rolnych - **R**;
- 9) tereny istniejących zadrzewień - **LZ**;
- 10) tereny planowanych zadrzewień i zakrzewień - **LZp**;
- 11) tereny wód powierzchniowych - **W** i rekultywacji nieużytków w kierunku wodnym lub leśnym - **PEw**;
- 12) tereny komunikacji drogowej - **KGP, KZ, KL, KD, KP, KX**;
- 13) tereny i urządzenia infrastruktury komunalnej i technicznej - **Wo110, NO, EE, ET, KT, Ks, Kd, EGo350**.

1. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki tego dopuszczenia,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunalnej,
- 4) zasady ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi,
- 5) zasady ochrony środowiska kulturowego,

§ 5.

1. W granicach planu przeznacza się na cele związane z zabudową mieszkaniową, usługami i infrastrukturą techniczną i komunikacją:

- 1) grunty rolne IV klasy o łącznej powierzchni 3,33 ha, objęte zgodą Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/29/02 z dnia 25 września 2003 r. grunty rolne kl. III i IV o łącznej powierzchni 0,66 ha, objęte zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr.0602/Z-53749/93 z dnia 16 listopada 1993 r.
- 2) grunty rolne V klasy o powierzchni 0,65 ha, objęte zgodami Wojewody Opolskiego o nr: G.II.6016.Prs/1/93 z dnia 29 stycznia 1993 r. i G.II.6016.Pr/2/93 z dnia 7 grudnia 1993 r.

2. Pozostałe tereny przeznaczone do zainwestowania, stanowiące grunty rolne klas V i VI

pochodzenia nieorganicznego, nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

3. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, grunty wymienione w ust. 1 - 2 należy użytkować w dotychczasowy sposób.

§ 6.

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

2. Obowiązującymi ustaleniami, określonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 3) kierunki dostępności komunikacyjnej.

§ 7. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** albo **podstawowa funkcja terenu** - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie drugorzędne, możliwe przy spełnieniu warunków ustalonych planem;
- 3) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), obiekty gospodarcze, usługowe i inne, związane z podstawową funkcją terenu lub pełniące wobec niej służebną rolę;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do granic działki;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** - ściśle określone w planie usytuowanie ściany budynku względem linii rozgraniczającej pas przyległej drogi (ulicy);
- 6) **zabudowa zagrodowa** - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również usługową;
- 7) **usługi publiczne** - usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane całkowicie lub z udziałem funduszy i składek publicznych;
- 8) **usługi komercyjne** - usługi o charakterze rynkowym, realizowane z funduszy niepublicznych;
- 9) **usługi o charakterze nieuciążliwym** - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, także takich, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony, oraz niepowodująca przekroczenia norm jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności:
 - a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
 - b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
 - c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej

3,5 tony,

10) **uciążliwe usługi i obiekty związane z obsługą transportu** - warsztaty blacharskie i lakiernicze, bazy transportowe i sprzętowe, stacje paliw, miejsca obsługi podróżnych (MOP),

11) **deszczowanie ścieków** - rozprowadzanie ścieków, w tym rolniczych, na gruntach rolnych poprzez stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi; nie dotyczy nawożenia gnojówką z gospodarstw indywidualnych,

12) **realizacja lokalnych celów publicznych** - realizacja inwestycji służących ogółowi mieszkańców, których finansowanie obciąża w całości lub w części budżet gminy (np. inwestycje z zakresu sportu, dróg gminnych, sieci i niektórych urządzeń infrastruktury technicznej, inne cele publiczne określone w odrębnych przepisach),

13) **rekultywacja** - przywrócenie terenom przekształconym postaci użytecznej przyrodniczo i gospodarczo, w miarę istniejących warunków i możliwości zgodnej ze stanem poprzednim,

14) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - przedsięwzięcia określane w ten sposób w przepisach dotyczących ochrony środowiska,

15) **przepisy szczególne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy.

Dział II

Przepisy szczególne

Rozdział 1

Mieszkalnictwo, usługi, zieleni urządzona

§ 8. Na ustalonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

1. **MN** - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami przydomowymi:

1) zachować dotychczasowe funkcje podstawowe poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,

2) budynki mieszkalne realizować jako wolno stojące lub bliźniacze,

3) wysokość nowej zabudowy - do dwóch kondygnacji naziemnych, wliczając użytkowe poddasze,

4) linie nieprzekraczalne zabudowy - według rysunku planu, w razie braku odpowiednich ustaleń obowiązują odległości:

a) 10 m od drogi krajowej klasy GP, oznaczonej symbolem KGP,

b) 6 m od ulic klasy lokalnej (KL), dojazdowej (KD) i ciągów pieszojezdnych (KP),

5) obowiązujące linie zabudowy - według ustaleń rysunku planu,

6) w istniejących zespołach mieszkaniowych należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy i układ kalenic - wyznaczone przez sąsiednią zabudowę; w przypadku dróg KGP zachować jednak odległość linii zabudowy nie mniejszą niż określoną w pkt 4,

7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu,

8) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 35 - 45° z dopuszczeniem dachów wielospadowych oraz użytkowego wykorzystania poddaszy, o dowolnym rozwiązaniu doświetlenia,

9) podstawowe elementy formy budynku w nowych zespołach zabudowy - poziom podłogi parteru, spadki połaci dachowych, układ kalenic, materiał i kolor pokrycia dachów - kształtować jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 3 kolejne działki,

10) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, ogrody, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 50 % powierzchni działki jednorodzinnej oraz 30% powierzchni działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej

11) zalecana wysokość ogrodzenia działki - 1,2 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywopłot.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zachowanie dotychczasowej wysokości budynków w istniejącej zabudowie, w przypadku ich remontu i przebudowy,

2) realizację budynków bliźniaczych - mieszkalnych, gospodarczych i garaży, pod warunkiem spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,

3) przebudowę budynku usytuowanego ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki - tylko w uzasadnionych przypadkach i pod warunkiem spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,

4) lokalizowanie budynków jednorodzinnych z wbudowanymi pomieszczeniami użytkowymi, przeznaczonymi do działalności usługowej o charakterze nieuciążliwym, określonej w § 7 pkt 9, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

5) realizację nie więcej niż jednego obiektu towarzyszącej zabudowy gospodarczej i wolno stojącego garażu, dostosowanych stylem i skalą do budynku mieszkalnego,

6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1) minimalna powierzchnia działki jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej - 700 m² przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m² i 12 m,

2) podział na działki przeprowadzić zgodnie z ustaleniami rysunku planu,

3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasad ich zagospodarowania i minimalnej powierzchni określonej w pkt 1,

4) na terenach istniejącej zabudowy ustala się możliwość wydzielania nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, minimalnej powierzchni i szerokości działki - określonych w pkt 1 oraz dostępu do drogi publicznej; dostęp do drogi publicznej może być realizowany drogą wewnętrzną (niepubliczną), obsługującą nie więcej niż jedną działkę. Wyklucza się

bezpośrednie włączenia nowych działek zabudowy jednorodzinnej do drogi krajowej (KGP).

§ 9. Na ustalonych w planie terenach zabudowy zagrodowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

1. **MR** - przeznaczenie podstawowe: tereny dominującej zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ogrodami i obiektami służącymi produkcji rolniczej:

- 1) zachować dotychczasowe funkcje poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,
- 2) wysokość budynków nowych i przebudowywanych - 1 kondygnacja naziemna, nie wliczając użytkowego poddasza,
- 3) utrzymać dotychczasową linię zabudowy, wyznaczoną przez zabudowę sąsiednią; w przypadku drogi KGP zachować jednak odległości linii zabudowy nie mniejsze niż określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
- 4) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45° z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza o dowolnym rozwiązaniu doświetlenia, układ kalenic jak w zabudowie sąsiedniej,
- 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,
- 6) powierzchnia działki w zabudowie zagrodowej - stosownie do potrzeb,
- 7) garaże i miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,
- 8) zabudowę gospodarczą dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego, odstępstwo dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową i wytwórczą a także lokalizację nowych obiektów usług komercyjnych z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zawsze jest wymagane,
- 2) chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem zwierząt futerkowych mięsożernych, w obiektach o maksymalnej obsadzie 49 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakościowych powietrza, w tym zapachowych, określonych w przepisach szczególnych, na sąsiednich terenach MN, MR, usług publicznych i komercyjnych,
- 3) wydzielanie nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy zachowaniu minimalnych wielkości i innych parametrów działek, określonych w § 8 ust. 3 pkt 1.

3. W stosunku do budynków zabytkowych, wymienionych w § 22 przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 23.

§ 10.

1. Ustala się tereny usług publicznych z urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) **UK** - usługi publiczne
 - 2) **US** - teren sportu i rekreacji
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 pkt 1 ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia z możliwością przebudowy.
3. W granicach terenu **US** przewiduje się realizację ogólnie dostępnych urządzeń sportowych i towarzyszących:
- a) boiska sportowego,
 - b) obiektów higieniczno - sanitarnych i odnowy biologicznej,
 - c) pasów zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - d) parkingu, z wydzielonymi miejscami postojowymi dla osób niepełnosprawnych.

§ 11.

1. Ustala się tereny usług komercyjnych z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 1) **UC** - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, inne,
 - 2) **UCo** - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, inne, z ograniczeniami polegającymi na wyłączeniu uciążliwych usług i obiektów związanych z obsługą transportu, określonych w § 7 pkt 10.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **UC** i **UCo** ustala się następująco:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w nowo wyznaczonych terenach: w odległościach określonych w § 8 ust. 1 pkt 4,
 - b) w zabudowie istniejącej wyznaczone dotychczasową zabudową; w przypadku drogi KGP zachować jednak odległość linii zabudowy nie mniejszą niż określoną w § 8 ust. 1 pkt 4,
 - 2) wysokość obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych nie wliczając poddaszy użytkowych, nie większa jednak niż 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - 3) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45° lub podobnych jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej,
 - 4) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni działki,
 - 6) wielkość działki - odpowiednio do potrzeb i istniejących możliwości,
 - 7) na terenach **UC** i **UCo** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zawsze jest wymagane,
 - 8) na terenach **UCo** dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego lub mieszkania na potrzeby właściciela.

§ 12.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej: **ZP** - zieleń publiczna - miejsce pamięci ofiar II wojny światowej oraz pasy zieleni izolacyjnej o których mowa w § 10 ust. 3 lit. c.
2. Na terenach zieleni publicznej **ZP** dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów

odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia.

3. Zieleń izolacyjną należy realizować obowiązkowo na terenach US, zaleca się urządzenie zieleni izolacyjnej także na terenach UC i UCo - w miarę możliwości przestrzennych, w nasadzeniach uwzględnić zielen średnią i wysoką z udziałem zimozielonej.

Rozdział 2

Komunikacja, infrastruktura techniczna i komunalna

§ 13.

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne, oznaczone symbolami:

1) **KGP/KZ** - odcinek drogi krajowej nr 45 relacji Opole - Pszczyna, klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), do przekwalifikowania na drogę zbiorczą (KZ) po zrealizowaniu obwodnicy wsi Chrzowice i Folwark (poza planem, w sąsiedztwie jego zachodniej granicy),

2) **KL** - drogi gminne, klasy L - lokalne, w ciągach ulic Wiejskiej i innych, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 5 -10 m,

3) **KD** - ulice klasy D - dojazdowe, istniejące i projektowane, o wymaganej i planowanej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m,

4) **KP** - ciąg pieszo-jezdny - istniejące ulice w obszarze zabudowanym, o szerokości 4 m oraz planowane ulice o szerokości w liniach rozgraniczających - 5 m,

5) **KX** - parking ogólnie dostępny, istniejący przy terenie UC.

2. Plan przewiduje remonty i modernizacje dróg publicznych, zmierzające do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych należy organizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:

- a) ruch kołowy,
- b) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe),
- c) ruch pieszy (chodniki),
- d) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- e) infrastrukturę techniczną,
- f) zielen.

4. Infrastrukturę techniczną liniową, niezwiązaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne, przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej - prowadzić w układach podziemnych, za zgodą i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 14. Ustala się zasady docelowego wyposażenia obszaru planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) w zakresie średnich napięć - istniejącymi liniami napowietrznymi lub kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **EE 15 kV**,

2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ET**,

3) przewiduje się rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej niskich napięć na

wszystkich obszarach projektowanego zainwestowania oraz modernizację istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV i realizację nowych stacji transformatorowych,

4) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV wraz z siecią zasilającą i rozdzielczą należy realizować w miarę pojawiających się potrzeb, według projektów zagospodarowania terenu - bez potrzeby zmian planu.

2. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, bazującej na ujęciu wody w Zimnicach Małych - Żlinicach, przebieg głównych przewodów sieci (W O 110) wskazano na rysunku planu; przewiduje się rozbudowę sieci głównej i rozdzielczej w miarę występujących potrzeb.

3. Odprowadzenie ścieków:

1) komunalnych - do przewidywanej sieci kanalizacyjnej grawitacyjno - tłocznej **Ks** i oczyszczalni w Opolu; dopuszcza się budowę sieci w zakresie większym niż wskazana na rysunku planu - jeżeli wystąpi taka potrzeba,

2) deszczowych i roztopowych z terenów zainwestowanych - do projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN** i **MR** - do gruntu na własnym terenie,

3) plan ustala lokalizację przepompowni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **NO**; dopuszcza się sytuowanie przepompowni w innych miejscach - stosownie do potrzeb, z zachowaniem wymagań przepisu szczególnego,

4) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków - do czasu realizacji planowanego systemu kanalizacji zbiorowej, wymagany jest zorganizowany odbiór ścieków z tych urządzeń przez służby komunalne, potwierdzony umową,

5) plan ustala tranzytowy przebieg podziemnego kolektora zrzutowego wód opadowych i podziemnych z kopalni wapienia "Folwark" do rzeki Odry, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kd**.

4. Zaopatrzenie w gaz - siecią rozdzielczą zasilaną za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej z gazociągu wysokiego ciśnienia \dot{C} 350 4 MPa relacji Zdieszowice - Gać, biegnącego poza obszarem planu; przewody sieci gazowej i związane z nią urządzenia należy lokalizować z zachowaniem wymagań przepisu szczególnego w sposób uzgodniony z zarządcą drogi i właścicielami nieruchomości.

5. Energia cieplna - ogrzewanie z własnych źródeł ciepła, zalecone stosowanie ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.

6. Telekomunikacja:

a) przewiduje się rozbudowę kablowych sieci abonenckich na terenach zainwestowanych wsi,

b) dopuszcza się budowę stacji telefonii komórkowej z wyłączeniem terenów **MN**, **MR**, usług publicznych i komercyjnych, terenów zieleni oraz obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, o których mowa w § 22.

7. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan przewiduje:

a) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na składowisko obsługujące Gminę,

b) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczanie nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie Gminy.

§ 15.

1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowej sieci rozdzielczej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i telekomunikacyjne - należy prowadzić w pasach rozgraniczenia ulic i dróg z zastrzeżeniem przepisu § 13 ust.4.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, przez nieruchomości gruntowe sąsiadujące z drogami (ulicami), jeżeli wymagają tego lokalne warunki - w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

Rozdział 3 **Rolnictwo**

§ 16.

1. Na terenach użytków rolnych **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachować podstawową funkcję terenów - polowe uprawy rolnicze, sady i ogrodnicze uprawy gruntowe,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenów,
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych,
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację budynków i obiektów służących produkcji rolnej, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej innej niż KGP i KZ, oraz niezbędnych sieci infrastrukturalnych; z dopuszczenia wyłącza się: grunty rolne klas I - III, tereny potencjalnego zagrożenia powodzią oraz tereny zadrzewień,
 - b) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń im towarzyszących, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - c) zalesianie gruntów rolnych klas V i VI jeżeli powierzchnia pojedynczego kompleksu zalesień nie przekracza 1 ha, z wyłączeniem terenów potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenie specjalistycznej produkcji rolniczej **RP** - obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się odpowiednio warunki określone w § 9 ust. 1 dla terenów zabudowy zagrodowej MR,
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko; wielkość obsady obiektów hodowlanych i sposób hodowli zwierząt dostosować do ograniczeń ustalonych w § 19,
- 3) dopuszcza się przekształcenia i zmianę funkcji terenu **RP** na inną, także nierolniczą - z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których

mowa w pkt 2.

§ 17.

1. Ustala się tereny istniejących zadrzewień - **LZ** i planowanych zadrzewień **LZp**, dla których ustala się następujące zasady użytkowania:

- 1) wiodąca funkcja terenów zadrzewień - przyrodnicza i izolacyjna,
- 2) skład gatunkowy planowanych nasadzeń powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz być zbliżony do tzw. roślinności potencjalnej terenu,
- 3) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu.

2. Należy utrzymywać i chronić inne istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne a także wprowadzać nowe - w zakresie nie zmieniającym podstawowych funkcji terenu.

§ 18.

1. Ustala się tereny wód otwartych - cieków i stawów wraz z towarzyszącymi urządzeniami, oznaczone symbolem **W**, oraz zasady ich użytkowania:

- 1) rowy i urządzenia wodne utrzymywać w odpowiednim stanie, modernizować w razie potrzeby,
- 2) urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego,
- 3) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie stawów do prowadzenia gospodarki rybackiej,
- 5) zabrania się grodzenia wód publicznych w odległości 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania przechodzenia przez ten obszar,
- 6) zabrania się zanieczyszczania wód otwartych ściekami oraz w inny sposób.

2. Ustala się tereny rekultywacji nieużytków po eksploatacji kruszywa - **PEw**, oraz warunki tej rekultywacji:

- 1) kierunek rekultywacji wodny lub leśny,
- 2) nachylenie skarp nie większe niż 1: 3,
- 3) w przypadku realizacji wodnego kierunku - dopuszcza się wypełnienie i zasilenie zbiornika wodami kopalnianymi z pobliskiego rurociągu zrzutowego (Kd) odkrywkowej kopalni wapienia "Folwark",
- 4) urządzenie na skarpach i w otoczeniu zbiornika wodnego towarzyszącej zieleni, zgodnej z siedliskiem.

Rozdział 4

Ochrona środowiska naturalnego i ochrona przeciwpowodziowa

§ 19. Określa się - oprócz ustaleń adresowanych - generalne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych o znaczeniu regionalnym - GZWP 333 "Opole - Zawadzkie" a także w obszarze zbiorników GZWP 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz GZWP 336 "Niecka Opolska".

1. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących

spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, w szczególności:

- 1) deszczowania ścieków rolniczych oraz wylewania ścieków,
- 2) instalowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz wprowadzania ścieków do ziemi i wód.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przepis szczególny zawsze wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - na terenach MN, MR, UC, UCo, RP,
- 2) działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym - na terenach MN,
- 3) uciążliwych usług i obiektów związanych z obsługą transportu - na terenach UCo,
- 4) zmiany naturalnego ukształtowania skarp erozyjnych doliny Odry, szczególnie wzdłuż granicy terenów potencjalnego zagrożenia powodzią.

3. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych, należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

4. Z zastrzeżeniem ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem:

- 1) zgodności charakteru przedsięwzięcia z ustalonym przeznaczeniem terenu,
- 2) pozytywnego wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego.

§ 20.

1. Plan wskazuje obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, odpowiednio oznaczone na rysunku planu, odpowiadające zasięgowi powodzi w 1997 roku.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów, o których mowa w §16 ust.1 pkt 4 lit.a.

§ 21. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem MR - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisie szczególnym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 5

Ochrona środowiska kulturowego

§ 22. Ustala się objekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

1. Obiekty prawnie chronione, wpisane do rejestru zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 2 - osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, punkt osadniczy późnośredniowieczny z XIV - XV w. (rejestr zabytków nr A 926/91),
- 2) stanowisko archeologiczne nr 5 - ślad osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu późnorzymskiego.

2. Obiekty prawnie chronione, ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) dom mieszkalny, przełom XIX/XX w - ul. Opolska 2;
- 2) dom mieszkalny, rok 1900 - ul. Wiejska 3;

- 3) dom mieszkalny, rok 1872 - ul. Wiejska 10;
- 4) dom mieszkalny, rok 1864/75 - ul. Wiejska 14;
- 5) dom mieszkalny, rok 1864/75 - ul. Wiejska 14a;
- 6) budynek gospodarczy, koniec XIX w - ul. Wiejska 4;
- 7) budynki gospodarcze, rok 1864/75 - ul. Wiejska 14;
- 8) kapliczka - dzwonnica, rok ok. 1800 - ul. Wiejska 14;
- 9) stanowisko archeologiczne nr 1 - punkt osadniczy z epoki brązu;
- 10) stanowisko archeologiczne nr 3 - punkt osadniczy późnorzymski z III w.;
- 11) stanowisko archeologiczne nr 4 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu późnorzymskiego;
- 12) stanowisko archeologiczne nr 6 - punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich , punkt osadniczy późnośredniowieczny z XIV - XV w.;
- 13) stanowisko archeologiczne nr 7 - ślad osadnictwa pradziejowy, punkt osadniczy późnośredniowieczny z XIV - XV w.;
- 14) stanowisko archeologiczne nr 6 (wieś Boguszyce), punkt osadniczy pradziejowy - hutniczy, punkt osadniczy wczesnośredniowieczny.

3. Obiekty zasługujące na objęcie ochroną:

- 1) obelisk z 1945 r. - na terenie byłego cmentarza żołnierzy Armii Czerwonej - ul. Opolska;
- 2) wieżowa stacja transformatorowa - ul. Opolska 8;
- 3) dom mieszkalny, z 1903 r. - ul. Opolska 1;
- 4) młyn wodny, z 1872 r. - ul. Wiejska 6;
- 5) dom mieszkalny, z 1922 r. - ul. Wiejska 6.

§ 23. Ustala się formy i zasady ochrony środowiska kulturowego:

1. Zachować niezmienną formę architektoniczną i właściwy stan techniczny obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków, o których mowa w § 22.
2. Rewaloryzację obiektów, o których mowa w ust. 1, oraz wszelkie prace budowlane w ich bezpośrednim otoczeniu prowadzić w uzgodnieniu z państwową służbą ochrony zabytków - na etapie projektowania i realizacji.
3. W obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, wskazanym na rysunku planu, ochronie podlegają zachowane elementy dawnego układu z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustaleń § 8 i § 9.
4. Wszelkie roboty ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych, bądź w ich pobliżu należy uzgadniać z państwową służbą ochrony zabytków.
5. W przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Urząd Miejski w Prószkowie oraz podporządkować się ich zaleceniom.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 24. Ustalenia planu dotyczące terenów i obiektów oznaczonych w planie symbolami US, UI, ZP, KL, KD, KP, KX, oraz sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych służą

realizacji lokalnych celów publicznych o których mowa w § 7 pkt 12.

§ 25. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) MN - 20%
- 2) UC, UC_o - 30 %
- 3) terenu lokalizacji stacji telefonii komórkowej - 30 %
- 4) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Prószkowie.

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

ZAŁĄCZNIK
CHRZOWICE GMINA PRÓSZKÓW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
grafika