

# **Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe.**

Opols.2002.88.1193 z dnia 2002.09.02

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 2 września 2002 r.

## **Uchwała Nr XL/363/2002 Rady Gminy w Prószkowie**

z dnia 24 czerwca 2002 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe.**

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

#### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne.**

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

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

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

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

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

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

### § 3.

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

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

1) oznaczenia ogólne:

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

2) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- a) tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi,
- b) zieleń wysoka towarzysząca ciągom komunikacyjnym,

3) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:

- a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
- b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
- c) stanowiska archeologiczne,

4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- d) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- e) tereny usług publicznych- sakralne, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
- f) tereny usług publicznych- oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,

- g) tereny produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej oraz obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPO**,
  - h) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
  - i) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
  - j) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
  - k) tereny urządzeń obsługi zakładu górniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **TG**,
- 5) oznaczenia dotyczące komunikacji:
- a) droga główna w ciągu drogi krajowej nr 45, oznaczona symbolem **GP 1/2** nr 45,
  - b) droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 27 716, oznaczona symbolem **Z 1/2** nr 27 716,
  - c) droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 27 715, oznaczona symbolem **Z 1/2** nr 27 715,
  - d) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
  - e) ścieżki rowerowe,
- 6) oznaczenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE**,
  - b) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - przepompownia ścieków, oznaczona na rysunku planu symbolem **NP**,
  - c) linie energetyczne średniego napięcia wraz ze strefą ochronną,
  - d) gazociąg wysokiego ciśnienia, wraz ze strefą ochronną.
3. Pomocnicze oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację, w tym proponowane linie podziału nieruchomości na działki budowlane.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu.**

#### **§ 4.**

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

- 1) określone w uchwale minimalne wielkości działek oraz wskaźniki zabudowy działki i intensywności zabudowy nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych; w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne,
- 2) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
- 3) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,

- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz, nie mniej niż:
    - a) 6m od granicy działki z drogą dojazdową,
    - b) 6m od granicy działki z drogą lokalną,
    - c) 10m od granicy działki z drogą główną,
  - 5) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni terenu usług.
2. Dopuszcza się dla terenów objętych ustaleniami planu:
- 1) utrzymanie dotychczasowych funkcji terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,
  - 2) lokalizowanie w ramach innych funkcji:
    - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
    - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
    - d) obiektów małej architektury.
3. Zakazuje się dla terenów objętych ustaleniami planu::
- 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1.000 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji otwartych placów składowych - wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem RPO,
  - 3) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
  - 4) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości określonych przepisami szczególnymi na granicy własności terenu,
- 2) wyznacza się tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zakazuje się na tych terenach wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w §8, ust.2, pkt 3 oraz § 9 ust.2 pkt 3,
- 3) wznoszenie obiektów budowlanych na terenach zalewowych wymaga uzyskania pozwolenia wodno - prawnego,
- 4) wyznacza się następujące obszary przewidziane do ścisłej ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi, zawierające w całości teren objęty planem:
  - a) Obszar Najwyższej Ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (ONO 333),

- b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie",
  - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 336 "Niecka Opolska",
- 5) w granicach obszarów, o których mowa w punkcie 6 zabrania się:
- a) odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
  - b) rolniczego wykorzystania odpadów płynnych, powstałych z produkcji zwierzęcej oraz nawozów chemicznych powyżej chłonności gleb,
  - c) składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,
  - d) lokalizowania nowych ujęć wody nie związanych z istniejącymi ujęciami wody,
  - e) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 6) należy zapewnić dostęp od cieków, rowów i wód powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 7) dopuszcza się zmianę zasięgu zbiorników oraz zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przekrycie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo - wodnych i za zgodą zarządcy rowu,
- 8) wyznacza się obowiązek lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami szczególnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska kulturowego.**

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) ustala się ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym 2009/74, zgodnie z jego oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) wyznacza się stanowiska archeologiczne, w granicach których wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone za uprzednim formalnym zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich:
  - a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
  - b) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) 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 5.**

##### **Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.**

## § 7.

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

- 1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym obiekty wolno stojące lub bliźniacze,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych nieuciążliwych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
  - b) lokalizacji usług wywołujących konflikty sąsiedztwa,
  - c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
  - d) parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4. ust.1, pkt. 5, lit. a.

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

- 1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.000m<sup>2</sup>,
- 2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup> ,
- 3) 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>,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej - 0,15,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,20,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej - 0,35,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,40.

## § 8.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na

rysunku planu symbolem **MU**:

1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym obiekty wolno stojące lub bliźniacze oraz funkcje usługowe wbudowane bądź wolno stojące, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach działalności gospodarczej nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych w § 7,

3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

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

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

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

3) ustala się obowiązek zabezpieczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, a znajdujących się w granicach terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, przed przenikaniem wody do pomieszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi; wzniesienie zabudowy powinna poprzedzać budowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego,

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

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

1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.200m<sup>2</sup>,

2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.000m<sup>2</sup>,

3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1.000m<sup>2</sup>,

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi - 0,25

5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi - 0,40.

## § 9.

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

1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe zagrodowe,

- 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług związanych z produkcją rolniczą,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,
    - c) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
  - 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR**, a znajdujących się w granicach terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, przed przenikaniem wody do pomieszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi; wzniesienie zabudowy powinna poprzedzać budowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
  - 4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust. 1, pkt. 5.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące zasady podziału na działki budowlane:

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

## § 10.

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:
- 1) przeznaczenie terenu stanowią funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących, w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
    - b) usług publicznych,
  - 3) zakazuje się lokalizacji składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.



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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt 5.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.200m<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 1.000m<sup>2</sup>.

## § 11.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UK, UO**:

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

2. Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem **UK, UO** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
- 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym

naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,

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

## § 12.

1. Wyznacza się tereny produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej oraz obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPO**:

1) przeznaczenie terenów stanowi wszelka działalność rolnicza, pod warunkiem zachowania obowiązujących norm i przepisów oraz ograniczenia uciążliwości do granic własności terenu,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu,

b) urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej.

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

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

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

3) wobec obiektów zabytkowych zlokalizowanych w granicach terenu **RPO** należy stosować ustalenia zawarte w § 6.

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

1) dla obiektów wolno stojących - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.200m<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 1.200m<sup>2</sup>.

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

1) przeznaczenie stanowią tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych,

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,

3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie stanowią tereny łąk i pastwisk,

2) dopuszcza się lokalizację upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych,

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,

4) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

## § 15.

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

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

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

- 1) nakazuje się ochronę wód wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń melioracyjnych umożliwiając ich konserwację,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybne lub rekreacyjne.

§ 16. Ustala się tereny urządzeń obsługi zakładu górniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **TG**:

- 1) przeznaczenie terenu stanowią urządzenia obsługi zakładu górniczego - przenośniki taśmowe urobku kopalnianego,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

## Rozdział 6.

### Zasady obsługi komunikacyjnej terenów.

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

- 1) wyznacza się teren drogi głównej przelotowej w ciągu drogi krajowej relacji Opole - Racibórz, oznaczonej na rysunku planu symbolem **GP 1/2 nr 45**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 50m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 27 716, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Z 1/2 nr 27 716**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 3) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 27 715, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Z 1/2 nr 27 715**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 4) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 5) zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów z drogi głównej,
- 6) wyznacza się ścieżki rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

## Rozdział 7.

### Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

## § 18.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i przejść pieszych, pod warunkiem uzgodnienia inwestycji z zarządcą drogi,
  - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
  - 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na koszt inwestora, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
  - 2) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 4) wyznacza się linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą 5m z każdej strony, w granicach której zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych i stacji uzdatniania zlokalizowanych poza granicą planu, z ujęcia wody Zimnice Małe - Żłinice, poprzez wodociąg grupowy Prószków - Komprachcice.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
  - 1) ustala się obowiązek rozbudowy kanalizacji ciśnieniowo - grawitacyjnej w systemie rozdzielczym; ścieki odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków w Krapkowicach,
  - 2) wyznacza się tereny urządzeń gospodarki ściekowej- przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**;
  - 3) ścieki sanitarne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne powinny być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - 2) ścieki opadowe należy odprowadzać do odbiorników po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) w przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów,
- 2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko w Domecku, gmina Komprachcice.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) wyznacza się tereny istniejących urządzeń przesyłu gazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wraz ze strefą ochronną o szerokości 35 m w każdą stronę,
- 2) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- 3) w granicach strefy ochronnej linii przesyłowej gazu:
  - a) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych,
  - c) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6m,
  - d) dopuszcza się skrzyżowania komunikacji kołowej z linią przesyłową gazu pod kątem co najmniej 60°, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,
  - f) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
- 4) wobec obiektów budowlanych sytuowanych na granicy strefy ochronnej gazociągu, ustala się obowiązek uzgodnienia projektów budowlanych z zarządcą gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

8. Ustala się następujące zasady ogrzewania:

- 1) docelowo zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
- 2) do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

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

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe.**

**§ 19.** Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu wyznacza się w wysokości: MN -20 %; UK - 0 %; RZ -0 %; EE - 0 %; MU -20 %; UO -0 %; W - 0 %; NP -0 %; MR -20 %; RPO - 0 %; TG -0 %; U -30 %; RP -0 %; GP, Z, D,X -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 w Prószkowie Nr XXIV/175/94 z dnia 30 kwietnia 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 21 poz. 183 z dnia 10 sierpnia 1994r.

§ 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**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI**  
**ZIMNICE MAŁE**

grafika