

**UCHWAŁA NR X.69.2015**  
**RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 18 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząstowice**

*(tekst ujednolicony)<sup>1)</sup>*

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z uchwałą nr VIII.64.2024 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząstowice, Rada Gminy Chrząstowice uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres i przedmiot planu**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząstowice, zwany dalej planem, obejmujący obszar, zlokalizowany w granicach administracyjnych wsi Chrząstowice.

**§ 2.**

Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są tereny o różnym przeznaczeniu, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
  - b) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN-1** do **MN-29**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – **MN, U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
  - a) tereny istniejącej zabudowy usługowej – **U**,
  - b) tereny planowanej zabudowy usługowej – **U-1** do **U-11**,
  - c) tereny usług publicznych – **UP**,
  - d) tereny usług wyznaniowych – **UW**,
  - e) tereny sportu i rekreacji – **US**,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- f) tereny obsługi komunikacji – **KS**;
- 3) tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej:
  - a) tereny istniejące obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **PU**,
  - b) tereny planowane obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – od **PU-1** do **PU-8**,
  - c) tereny urządzeń elektroenergetyki odnawialnej – systemów fotowoltaicznych – **EO**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**,
  - b) tereny produkcji zwierzęcej – **RPZ i RPZ-1**,
  - c) tereny produkcji ogrodniczej – **RPO**,
  - d) tereny produkcji rybnej – **RPR**,
  - e) tereny rolnicze – **R**,
- 5) tereny lasów, tereny zieleni i wód:
  - a) tereny lasów – **ZL**,
  - b) tereny planowanych zalesień – **ZLp**,
  - c) tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej, śródpolnej, przywodnej – **ZR**,
  - d) tereny cmentarzy – **ZC**,
  - e) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – **WS**,
  - f) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych (leśniczówka) – **LU**;
- 6) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy „GP” (główna ruchu przyspieszonego) - **KDGp**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy „Z” (zbiorcza) – od **KDZ-1** do **KDZ-3**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy „L” (lokalna) – **KDL-1 i KDL-2**,
  - d) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) - od **KDD-1** do **KDD-39**,
  - e) tereny usług rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych - **Ur**,
  - f) tereny rolnicze rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych – **Rr**;
  - g) tereny lasów rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych– **ZLr**,
  - h) tereny zieleni urządzonej, przywodnej, rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych – **ZRr**,
  - i) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
  - j) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných – **KP**,
  - k) parkingi – **KX**,
  - l) tereny komunikacji kolejowej – **KK**,
  - m) tereny komunikacji kolejowej, zamknięte – **TK**;
- 7) infrastruktura techniczna:
  - a) tereny urządzeń elektroenergetyki - stacje transformatorowe 15/04 kV – **Et**,
  - b) napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – **E2x110kV**,
  - c) napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia - **E 15 kV**,
  - d) tereny urządzeń wodociągowych – ujęcia wód podziemnych i stacji wodociągowej – **W**,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- e) tereny urządzeń kanalizacji - przepompowni ścieków – **K**,
- f) tereny gospodarowania odpadami – punkt selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK) – **OZ**.

#### § 4.

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów, o których mowa w § 3;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i zabytków;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych , oraz dóbr kultury współczesnej ;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) obszary zalecane do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 17) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 18) granice terenów zamkniętych.

2. Dla terenów rezerwowanych pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami **Rr**, **Ur**, **ZLr**, **ZRr** plan ustala linie rozgraniczające, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania oraz użytkowania.

3. W planie nie określono terenów nie występujących w jego obszarze, a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, terenów ochrony uzdrowiskowej, terenów dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### § 5.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- a) granice planu,
- b) przeznaczenia terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi, przy czym, w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. MN,U) można zrealizować jedną z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
- e) obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
- f) granice terenów i obiekty objęte ochroną prawną,
- g) kierunki dostępności komunikacyjnej.

2. Kierunki dostępności komunikacyjnej, wskazane na rysunku planu, mogą być uściślane w zakresie niewpływającym na inne ustalenia obowiązujące planu oraz w sposób nienaruszający przepisów szczególnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne i literowe na rysunku planu w tym zalecane linie podziałów na działki budowlane są oznaczeniami informacyjnymi, wskazanymi do stosowania według treści uchwały i przepisów odrębnych.

## § 6.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) *podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu* - przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- 2) *dopuszczalne przeznaczenie terenu* - dodatkowe, dopuszczone w planie przeznaczenie terenu, niezmiennające jego funkcji podstawowej;
- 3) *budynki, budowle i urządzenia towarzyszące* - budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, ogrodzenia, drogi i place wewnętrzne, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
- 4) *front działki* - część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5)<sup>1)</sup> *elewacja frontowa* - zewnętrzna ściana budynku położona od strony frontu działki, z głównym wejściem do budynku;
- 6) *wysokość elewacji frontowej budynku* - wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem:
  - a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z gzymsem lub attyką,
  - b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 7) *linia zabudowy* :
  - a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
  - b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
  - c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:
    - w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od krawędzi jezdni jako linię istniejącą zabudowy należy przyjąć tę linię, która jest w większej odległości,
    - wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być jednak bliższa niż: 10 m od jezdni drogi krajowej, 8 m od jezdni dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej, 6 m od jezdni pozostałych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki,
- e) linie zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c nie dotyczą podziemnych części budynków i innej zabudowy podziemnej;
- 8) *dach płaski* : dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 9) *usługi o charakterze nieuciążliwym* - dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz w budynkach mieszkalnych na terenach **MN**, **U** - działalność usługowa niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz niepowodująca:
- a) przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 10) *kontynuacja cech dachu* – nawiązanie do cech zabudowy sąsiedniej w zakresie orientacji najdłuższej albo najwyższej kalenicy oraz kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją do 10°;
- 11) *usługi publiczne* - usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty;
- 12) *intensywność zabudowy* – parametr zabudowy wyrażony wskaźnikiem powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) *wskaźnik zabudowy działki* – udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub powierzchni wydzielonej działki
- 14) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (trawniki, zieleń urządzone, ogrody, sady, zadrzewienia, wody powierzchniowe) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 15) *wskaźnik miejsc parkingowych* – minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymagana w zagospodarowaniu podstawowym terenu lub działki budowlanej;
- 16) *przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko* : przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach o ochronie środowiska;
- 17) *gospodarstwo rolne* – grunt rolny wraz z budynkami, w tym mieszkalnymi właściciela gospodarstwa, budowlami i urządzeniami służącymi produkcji rolnej, w skład którego wchodzić może więcej niż jedna działka gruntu;
- 18) *nośnik reklamowy* - wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>, a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 19) *przepisy szczególne i odrębne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu;
- 20)<sup>1)</sup> *zabudowa zagrodowa* – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu: planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

**DZIAŁ II.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 1.**

**Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 7.**

1. <sup>1)</sup>Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MN** :

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 2) <sup>1)</sup> budowa na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z uwzględnieniem budynków istniejących;
- 2a) <sup>1)</sup> zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym;
- 3) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 4) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
- 5) usługi o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowane w § 6 ust. 1 pkt 9) prowadzone w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 6) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 7) stosowanie środków technicznych i zieleni, zmniejszających uciążliwość akustyczną, w zabudowie położonej w odległości mniejszej niż 65 m od drogi krajowej nr 46 ( **KDGp**) i terenów kolejowych ( **TK**).

3. <sup>1)</sup> (uchylony)

4. Utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy.

5. Budowę nowych i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących, usytuowanych bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy można realizować w zakresie dopuszczonym w przepisach techniczno-budowlanych.

6. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:

- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w rozdziale 8;
- 1a) <sup>1)</sup> na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,
  - b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe;
- 2) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7 lit. c; w przypadku braku możliwości ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7 lit. c, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 10 m od drogi krajowej,
  - b) 8,0 m od dróg powiatowych,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- c) 6,0 m od gminnych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- d) 12,0 m od granicy lasu;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż wskazana w pkt 3, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na zasadach określonych w przepisach odrębnych regulujących usytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej;
- 5) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków;
- 6) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 30%, na działkach, na których istniejący wskaźnik jest większy od ustalonego dopuszcza się jego utrzymanie ;
- 7) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 30%;
- 7a)<sup>1)</sup> do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2 max 0,6;
- 9)<sup>1)</sup> liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;
- 10) liczba kondygnacji budynku towarzyszącego: jedna kondygnacja, ewentualnie z dodatkowym poddaszem;
- 11) poziom podłogi parteru budynków nowych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 12)<sup>1)</sup> wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;
- 13) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16,0 m;
- 14) geometria dachu budynku mieszkalnego, do wyboru:
  - a) dach dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w przedziale od 30° do 45°, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - b) dach wielospadowy, będący połączeniem dachów dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, złączonych pod kątem prostym, z najdłuższą lub najwyższą kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - c) dach stanowiący kontynuację cech geometrycznych dachu budynku mieszkalnego na jednej z przyległych działek; nie dopuszcza się jednak nowych dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 15) pokrycie stromych dachów budynków: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 16) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących - jak w budynku mieszkalnym;
- 17) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 18) geometria dachów budynków towarzyszących: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°; dopuszczalne także dachy płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;
- 19) orientacja kalenicy budynków towarzyszących: równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
- 20) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winyl, PVC);
- 21) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 22) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
  - a)<sup>1)</sup> nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
- 23)<sup>1)</sup> sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.
  - 6a.<sup>1)</sup> Przy przebudowie istniejących budynków przepisy ust. 6 stosuje się odpowiednio do zakresu robót budowlanych.

7. Na terenach **MN** w granicach historycznego układu ruralistycznego obowiązują dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania, określone w rozdziale 7.

## § 8.

1. Wyznacza się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **MN-1** do **MN-29**, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami; na wymienionych terenach ustala się:

- 1)<sup>1)</sup> budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2)<sup>1)</sup> budowę na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących;
- 2a)<sup>1)</sup> zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym;
- 3) rozbudowę (nadbudowę), przebudowę, wymianę istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach już zabudowanych;
- 5) usługi o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowane w § 6 ust. 1 pkt 9), prowadzone w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i towarzyszących niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 6) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 7) stosowanie środków technicznych i zieleni, zmniejszających ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne, w zabudowie położonej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 46 ( **KDGP**) i terenów kolejowych ( **TK**).

2. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-29** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.



- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w rozdziale 8;
- 1a)<sup>1)</sup> na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,
  - b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe;
- 2) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od drogi krajowej,
  - b) 8,0 m od dróg powiatowych,
  - c) 6,0 m od gminnych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - d) 12,0 m od granicy lasu,
  - e) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 3)<sup>1)</sup> wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 30%
- 4)<sup>1)</sup> wskaźnik intensywności zabudowy- min. 0,2 max: 0,4
- 5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż:
  - a)<sup>1)</sup> 50% w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej
  - b)<sup>1)</sup> 30% w przypadku zlokalizowania na działce usług;
- 5a)<sup>1)</sup> do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną vegetację roślin;
- 6)<sup>1)</sup> *liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;*
- 7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wolnostojącego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 9)<sup>1)</sup> wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;
- 10) geometria dachów budynków mieszkalnych, do wyboru:
  - a) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w przedziale od 30° do 45°, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - b) dach wielospadowy będący połączeniem dachów dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, złączonych pod kątem prostym, z najdłuższą lub najwyższą kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - c) w zespołach zabudowy jednorodzinnej **MN-9 i MN-20** dopuszcza się stosowanie także dachów płaskich i dachów mieszanych, stanowiący połączenie dachu dwuspadowego, wymienionego w pozycji lit. a, z dachem płaskim;
- 11) orientacja najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego oraz kalenic budynków towarzyszących: równoległa lub prostopadła do dłuższych granic działki;
- 12) doświetlenie poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalne lukarną dachową;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 13) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 14) liczba kondygnacji budynku towarzyszącego: nie więcej niż jedna kondygnacja plus poddasze w stromym dachu;
- 15) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
- 16) geometria dachów budynków towarzyszących: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°; dopuszczalne także dachy płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;
- 17) pokrycie stromych dachów budynków: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego;
- 18) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
- 19) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%;
- 20) wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 21) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
  - a)<sup>1)</sup> nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
- 22)<sup>1)</sup> sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.

## § 9.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone symbolem MN,U, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

2. Na terenach MN,U nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach MN,U ustala się:

- 1) budowę wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub mieszkalno – usługowych, wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2)<sup>1)</sup> budowę na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego oraz dwóch budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługowej, wliczając budynki istniejące;
- 2a)<sup>1)</sup> zakaz:
  - a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym,
  - b) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych oraz przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit. a;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 3) możliwość realizacji usług nieuciążliwych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; łączna powierzchnia całkowita budynków przeznaczona pod usługi nie może być wówczas większa niż 50% całkowitej powierzchni wszystkich budynków na tej działce, z zastrzeżeniem że powierzchnia pomieszczeń usługowych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać powierzchni dopuszczonej w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych, usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 5) stosowanie środków technicznych i zieleni, zmniejszających ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne, w zabudowie położonej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 46 ( **KDGp**).

4. Zabudowę mieszkalną, mieszkalno-usługową i usługową terenów **MN,U** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10,0 m od drogi krajowej,
  - b) 8,0 m od dróg powiatowych,
  - c) 6,0 m od gminnych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - d) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków oraz odległości od granic działki;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 4) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 40%,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu min. 0,3, max. 0,6,
- 6) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 20 %;
- 6a)<sup>1)</sup> do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;
- 7)<sup>1)</sup> liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;
- 8) poziom podłogi parteru budynków nowych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu z wyjątkiem przypadków gdy funkcja budynku wymaga innej wysokości;
- 9)<sup>1)</sup> wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej winna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 3, nie może jednak przekraczać 20 m;
- 11) geometria dachów budynków mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, do wyboru:
  - a) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w przedziale od 30° do 45°, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- b) dach wielospadowy będący połączeniem dachów dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, złączonych pod kątem prostym, z najdłuższą lub najwyższą kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - c) dach stanowiący kontynuację cech geometrycznych dachu budynku mieszkalnego na jednej z przyległych działek; nie dopuszcza się jednak nowych dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 12) orientacja najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz kalenic budynków towarzyszących: równoległa lub prostopadła do dłuższych granic działki;
  - 13) doświetlenia poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalnie lukarną dachową;
  - 14) budynki towarzyszące można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku głównego;
  - 15) liczba kondygnacji budynku towarzyszącego: jedna kondygnacja, ewentualnie z dodatkowym poddaszem;
  - 16) wysokość budynku towarzyszącego: nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
  - 17) geometria dachów budynków towarzyszących: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°; dopuszczalne także dachy płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;
  - 18) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego;
  - 19) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
  - 20) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
  - 21) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
    - a)<sup>1)</sup> nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
  - 22)<sup>1)</sup> sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.

5. W przypadku realizacji na terenach **MN,U** wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie zabudowy usługowej – obowiązują odpowiednio ustalenia dla terenów **MN** lub **U**.

6.<sup>1)</sup> Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 900 m<sup>2</sup> - na 1 budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy,
- b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – zgodnie z przepisami §47 ust. 4 pkt 1.

## § 10.

1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami:

- 1) tereny istniejącej zabudowy usługowej – **U**;
- 2) tereny planowanej zabudowy usługowej – **U-1** do **U-11**;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 3) tereny usług publicznych – **UP**;
- 4) tereny usług wyznaniowych – **UW**;

2. Na terenach usług oznaczonych symbolami **U**, **U-1** do **U-11**, oraz na terenach usług publicznych **UP** i usług wyznaniowych **UW**, ustala się:

- 1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1;
- 3) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 4) przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;
- 5)<sup>1)</sup> utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz możliwość wydzielenia jednego, w granicach działki budowlanej, lokalu mieszkalnego w budynku niemieszkalnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 6) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z zastrzeżeniami jak w ust. 4 i 5;
- 7) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych, urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw, szaleatów publicznych;
- 8) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Na terenach usług **U**, **U-1** do **U-11**, **UP**, **UW**, dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów, pod warunkiem wykluczenia znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w ocenie oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **U**, **UP**, **UW** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

5. Na terenach usług **U**, **U-1** do **U-11**, **UP**, **UW** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w razie braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie obecnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki, przy czym ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych, chyba że z przepisów szczególnych i ze względu na charakter oddziaływania budynku bądź budowli wynikają inne odległości;
- 2) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 50%,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu min. 0,4, max. 0,8,
- 4) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 20 %; na terenach usług **UP**, **UW** co najmniej 40%;
- 5) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,5 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem terenu **UW** oraz przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 6) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu); na terenach **UW** – nie normuje się liczby kondygnacji, wysokość zabudowy - max. 13 m, za wyjątkiem terenów **UW**, gdzie dopuszcza się wysokość zabudowy o 30 m;
- 7) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 8 m; na terenach **UW** - nie normuje się wysokości elewacji frontowej;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych oraz inne ustalenia planu;
- 9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem do 45, dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe; nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu połaci; na terenach **UW** – nie normuje się geometrii dachu;
- 10) w granicach działki należy urządzić drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz urządzić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie zgodnej z odpowiednimi ustaleniami planu;
- 11) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

6. Na terenach **U** i **UP** w granicach historycznego układu ruralistycznego obowiązują dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania, określone w rozdziale 7.

7. Rozpoczęcie działalności na terenach planowanej zabudowy usługowej, sąsiadujących z drogą krajową nr 46 (**KDGp**) warunkuje się wcześniejszym zrealizowaniem planowanej obsługi komunikacyjnej tych terenów.

## § 11.

1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**; przeznaczenie podstawowe: publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny imprez kulturalnych i masowych z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji i infrastruktury towarzyszącej, w tym:

- 1) boisk i hal sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) realizację obiektów służących innym sportom kwalifikowanym i urządzeń towarzyszących;
- 3) realizację budynków szatni, natrysków i małej gastronomii;
- 4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych i sanitariatów;
- 5) urządzenie terenów zieleni towarzyszącej obiektom sportu i rekreacji;
- 6) obiektów małej gastronomii o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danego terenu **US**;
- 7) miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych i obsługi obiektów.

3. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenach **US** :

- 1) wskaźnik zabudowy działki: do 50%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu min. 0,2, max 1,0,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 %, nie wliczając trawiastych nawierzchni boisk i powierzchni wód;
- 4) wysokość budynków: dostosowana do funkcji obiektu, nie większa jednak niż 15 m, mierząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu; wysokość pozostałej zabudowy związanej z funkcją terenu – nie większa niż 20 m;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome o nachyleniu do 40°, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną, ciągi piesze, schody na skarpach, obiekty małej architektury, ogrodzenia;
- 7) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m;
- 8) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
- 9) w realizacji obiektów usługowych, sanitariatów, ciągów pieszych, parkingów i małej architektury uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

## § 12.

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KS**; przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, miejsce obsługi podróżnych.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od pasa drogi krajowej **KDGp** : 10 m; dodatkowo należy uwzględnić wymagane minimalne odległości urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw od innych obiektów i terenów - określone w przepisach szczególnych;
- 2) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu: min.0,4, max. 1,0
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić, odpowiednio do wielkości obiektu i pełnionej funkcji:
  - a) komunikację wewnętrzną,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
  - c) zadaszenia placów manewrowych i dystrybutorów,
  - d) włączenia do przyległych dróg,
  - e) zieleń urządzoną,
  - f) pomieszczenia handlowe i magazynowe,
  - g) urządzenia sanitarne z instalacją wodno-kanalizacyjną dla pracowników i klientów,
  - h) dopuszcza się inne urządzenia i usługi (gastronomiczne, handlowe, hotelowe, kulturalne, telekomunikacyjne, rekreacyjne, dystrybucję gazu płynnego);
- 6) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych i wiat - do 12 m;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome o nachyleniu do 40°, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;
- 8) zadaszenie i wystrój placu manewrowego dostosować architektonicznie do obiektów kubaturowych;
- 9) podziemne zbiorniki paliw realizować jako wielopłaszczowe, umieszczone w wannie o pojemności wystarczającej do awaryjnego zatrzymania całości magazynowanego paliwa;
- 10) wymagane jest zabezpieczenie przewodów, instalacji i urządzeń paliwowych przed bezpośrednim wyciekami paliw do ziemi w razie nieszczelności oraz przed niekontrolowanym ulatnianiem par produktów ropopochodnych, należy zainstalować urządzenia kontrolno- pomiarowe sygnalizujące wycieki paliw do gruntu;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 11) powierzchnie placów, parkingów i dróg wewnętrznych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;
- 12) wymagana jest budowa wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.

### § 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej z wyszczególnieniem:

- 1) **PU** – tereny istniejące obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;
- 2) **PU-1 do PU-8** – tereny planowane obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;
- 3) **EO** – teren urządzeń energetyki odnawialnej- systemów fotowoltaicznych.

2. Na terenach **PU** oraz **PU-1 do PU-8** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziale 6:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem składowania odpadów oraz z wykluczeniem obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;
- 4) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe;
- 5) dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 6) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych;
- 7) infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 8) na terenie **PU-6** dopuszcza się lokalizację urządzeń energetyki odnawialnej wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej - w postaci systemów fotowoltaicznych, wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą; w takim przypadku obowiązują dodatkowo zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ust. 5;
- 9) na terenach **PU**, **PU-5** i **PU-6**, graniczących z terenami kolejowymi **KK** i **TK**, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi i żrącymi a także powodujących znaczące pylenie.

3. Dla terenów **PU** oraz **PU-1 do PU-8** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej od linii rozgraniczających drogi i ulice – według ustaleń rysunku planu; w razie braku takich ustaleń obowiązują odległości:
  - a) od drogi krajowej **KDG** : 10 m,
  - b) od dróg powiatowych **KDZ** : 8 m,
  - c) od gminnych dróg publicznych ( **KDL**, **KDD**) i wewnętrznych **KDW** : 6 m,
  - d) od granic terenów kolejowych **KK** i **TK** : w odległości 10 m, nie mniej jednak niż 20 m od skrajnego toru; takie same odległości należy zachować w przypadku nasadzeń drzew; dodatkowo w przypadku konstrukcji masztowych, dźwigowych, kominów, wieżowych obiektów łączności – należy zachować odległość od terenów **KK** i **TK** nie mniejszą niż wysokość tych obiektów;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.



- 2) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu, min. 0,4, max. 1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość:
  - a) budynków produkcyjnych, magazynowych i administracyjnych: do 12 m, chyba że uzasadnione wymagania technologiczne wymagają większej wysokości,
  - b) pozostałej zabudowy (np. konstrukcji masztowych, dźwigowych, kominów, obiektów łączności, napowietrznych linii elektroenergetycznych): mniejsza niż 30 m;
- 6) geometria dachów: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40°, dopuszcza się także dachy płaskie, łukowe i półkoliste;
- 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
  - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych,
  - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu;
- 8) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:
  - a) pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
  - b) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
  - c) na terenach baz transportowych i obiektów obsługi transportu: separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej.

4. Rozpoczęcie działalności na terenach **PU-7 i PU-8** warunkuje się wcześniejszym zrealizowaniem planowanej obsługi komunikacyjnej tych terenów.

5. Na terenie urządzeń energetyki odnawialnej, oznaczonym symbolem **EO**, ustala się lokalizację systemów fotowoltaicznych, wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą; obowiązują tam następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających przyległą drogę gminną: 6 m;
- 2) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu, min. 0,4, max. 0,6;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy: całkowita budynków - do 12 m, obiektów wieżowych - do 20 m, konstrukcji fotowoltanicznych - do 3,0 m;
- 6) geometria dachów budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40°, dopuszcza się także dachy płaskie, łukowe i półkoliste;
- 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
  - a) drogi i place wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych,
  - b) niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - c) parking z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

## § 14.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**, o przeznaczeniu podstawowym-tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM** :

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodzinną, usługową (w tym agroturystyczną), także lokalizacja nowych obiektów usługowych z wykluczeniami jak w ust. 3.

3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39 DJP;
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.

5. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych działkach budowlanych wydzielonych w obrębie terenów oznaczonych w planie jako tereny zabudowy zagrodowej **RM** stosuje się do tej zabudowy przepisy § 7.

6. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:

- 1) linia zabudowy: obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku braku możliwości ustalenia linii zabudowy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7c obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 10 m od drogi krajowej,
  - b) 8 m drogi powiatowej,
  - c) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
  - d) 12,0 m od granicy lasu;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż wskazana w pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m na zasadach określonych w przepisach szczególnych regulujących usytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej;
- 4) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 5) odległości budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno- budowlanych;
- 6) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu, min. 0,1, max. 0,6;
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 9) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 10) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy funkcja budynku wymaga innej wysokości;
- 11) szerokość elewacji frontowej powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 12) wysokość elewacji frontowej (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego albo rozbudowywanego budynku; w przypadku różnych wysokości należy przyjąć wysokość elewacji frontowej jednego z sąsiednich budynków, dopuszcza się też wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku jednokondygnacyjnego wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m, a w przypadku budynku dwukondygnacyjnego – nie większa niż 8,0 m;
- 13) geometria dachu budynku mieszkalnego, do wyboru:
  - a) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w przedziale od 30° do 45°, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - b) dach wielospadowy, będący połączeniem dachów dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, złączonych pod kątem prostym, z najdłuższą lub najwyższą kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku,
  - c) dach stanowiący kontynuację cech geometrycznych dachu budynku mieszkalnego na jednej z przyległych działek; nie dopuszcza się jednak nowych dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 14) orientacja najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, oraz kalenic budynków gospodarczych: równoległa lub prostopadła do dłuższych granic działki;
- 15) doświetlenia poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalne lukarną dachową;
- 16) geometria dachów budynków gospodarczych: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°; dopuszczalne także dachy płaskie;
- 17) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, ceglanego, brązowego, szarego, grafitowego; w przypadku budynków gospodarczych dopuszcza się inne rodzaje pokryć dachowych;
- 18) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC);
- 19) wysokość zabudowy:
  - a) budowli rolniczych: nie większa niż 20 m, chyba że przepisy szczególne mówiące o odległościach budowli rolniczych od istniejącej zabudowy i granic działki, a także przepisy o drogach pożarowych i bezpieczeństwie przeciwpożarowym wykluczają tę możliwość,
  - b) pozostałej zabudowy - nie większa niż 13 m;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

20) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;

21) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki w przypadku lokalizowania usług - według ustaleń § 27.

7. Na terenach **RM** w granicach historycznego układu ruralistycznego obowiązują dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania, określone w rozdziale 7.

## § 15.

1. Wyznacza się tereny produkcji zwierzęcej, oznaczone symbolami **RPZ** i **RPZ-1**, na wymienionych terenach ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia – fermy chowu i hodowli zwierząt, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 3) budowę nowych obiektów produkcji rolniczej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6;
- 4) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolnicze, usługowe i produkcyjne z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6.

2. Na terenach produkcji zwierzęcej, o których mowa w ust. 1, obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalna wielkość obsady obiektów chowu i hodowli zwierząt: na terenach oznaczonych symbolem **RPZ** - mniejsza niż 80 DJP, na terenie **RPZ-1** - mniejsza niż 210 DJP;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunku planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe gminne drogi i ulice;
- 3) ściany budynku inwentarskiego posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce; odległości pozostałych budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków inwentarskich, gospodarczych: nie większa niż 12,0 m do najwyższego elementu;
  - b) budowli rolniczych: nie większa niż 20 m chyba, że przepisy szczególne mówiące o odległościach budowli rolniczych od istniejącej zabudowy i granic działki, a także przepisy o drogach pożarowych i bezpieczeństwie przeciwpożarowym wykluczają tę możliwość;
- 5) liczba kondygnacji budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 6) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min 20 % pow. terenu inwestycji,
- 8) intensywność zabudowy – min. 0,05 max 0,6;
- 9) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
- b) zieleni urządzonej na nie mniej niż 15% powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 5 m – od strony terenów zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** nie należących do tego samego gospodarstwa,
- c) pełne uszczelnienie powierzchni składowania obornika oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, w tym odchodami zwierząt,
- d) szczelne i kryte zbiorniki płynnych odchodów zwierzęcych oraz wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
- e) zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, zmniejszających do znośnego poziomu emisję odorów, uciążliwych dla mieszkańców sąsiedniej i pobliskiej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

## § 16.

1. Wyznacza się tereny produkcji ogrodniczej, oznaczone symbolem **RPO**, na wymienionych terenach ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy (nadbudowy) i wymiany istniejących obiektów;
- 2) budowę nowych obiektów produkcji rolniczej i ogrodniczej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 3) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolnicze oraz funkcje usługowe i produkcyjne z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6.

2. Na terenach produkcji ogrodniczej, o których mowa w ust. 1, obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunków planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice gminne;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) budynków gospodarczych: nie większa niż 12,0 m do najwyższego elementu;
  - b) budowli rolniczych: nie większa niż 20 m chyba, że przepisy szczególne mówiące o odległościach budowli rolniczych od istniejącej zabudowy i granic działki, a także przepisy o drogach pożarowych i bezpieczeństwie przeciwpożarowym wykluczają tę możliwość;
- 3) liczba kondygnacji budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
  - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
  - b) zieleni urządzonej na nie mniej niż 15% powierzchni terenu.
- 5) powierzchnia zabudowy – max 60% pow. terenu inwestycji,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min 20 % pow. terenu inwestycji,
- 7) intensywność zabudowy – min. 0,05 max 0,6;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

## § 17.

Ustala się teren produkcji rybackiej, oznaczony symbolem **RPR**; na którym obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących stawów z możliwością przebudowy i rozbudowy, z dopuszczeniem realizacji: nowych stawów ziemnych do chowu ryb, zasilanych wodami sąsiedniego cieką, niezbędnych budowli i urządzeń towarzyszących (budowli piętrzących, upustowych, doprowadzających i odprowadzających wodę, odstożników);
- 2) wielkość obsady stawów rybnych oraz sposób chowu dostosować do ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, określonych w rozdziale 6;
- 3) stawy rybne oraz związane z nimi urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne realizować i użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego.

## § 18.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**; przeznaczenie podstawowe: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody.

2. Na terenach rolniczych **R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodnich upraw gruntowych;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami,
  - b) realizację rolniczych dróg dojazdowych,
  - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
  - d) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
  - e) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu,
  - f) realizację urządzeń energetyki odnawialnej, wykorzystujących energię wiatru, energię słoneczną, energię wodną lub biogaz do wytwarzania energii elektrycznej, spełniających warunki określone w § 33.

3. Na terenach rolniczych **R** dopuszcza się realizację budynków i budowli rolniczych, służących następującym funkcjom, pod warunkiem zapewnienia dostępu do gminnej drogi publicznej, również poprzez gminne i prywatne drogi wewnętrzne:

- 1) budynków i budowli służących obsłudze gospodarstw rolniczych (np. budynki i wiaty do przechowywania sprzętu i maszyn rolniczych, magazyny płodów, pasz i nawozów, płyty obornikowe);
- 2) budynków i budowli rolniczych służących produkcji zwierzęcej, także zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości; dopuszczona wielkość inwentarza po spełnieniu tych warunków – mniej niż 80 DJP;
- 3) w przypadku realizacji budynków i budowli, o których mowa w pkt 1 i 2 ustala się: wysokość budynków – max. 12 m, wysokość pozostałej zabudowy – max. 20 m.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

## § 19.

1. Ustala się tereny lasów i planowanych zalesień, oznaczone odpowiednio symbolami **ZL** i **ZLp**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu, z zachowaniem właściwej struktury, w szczególności w oddziałach lasów ochronnych zajmujących największy kompleks leśny w północno-wschodniej części obszaru planu;
- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZL** i **ZLp** przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami, jeżeli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu, a także nie występują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych o ochronie przyrody.

## § 20.

1. Ustala się tereny obsługi w gospodarstwie leśnym, oznaczone symbolem **LU** o podstawowym przeznaczeniu: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym wraz z budynkami (leśniczówka) i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU** :

- 1) przebudowa, rozbudowa i zmiana funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków gospodarczych i garaży służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa dróg, placów wewnętrznych, zjazdu z dróg publicznych oraz parkingu z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 8.

3. Przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z gospodarką leśną na terenach **LU** należy realizować według odpowiednich zasad ustalonych w planie dla terenów **RM**.

## § 21.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej, śródpolnej, przywodnej **ZR**; ustala się realizację zieleni dostosowanej do warunków siedliskowych i funkcji terenu:

- 1) zieleni trawiastej, krzewiastej i zadrzewień;
- 2) zieleni pełniące funkcje izolacyjne, z możliwością wymiany i nowych nasadzeń oraz ograniczenie wycinek do zabiegów pielęgnacyjnych;
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej oraz przywodnej wzdłuż cieków.

2. Na terenach **ZR** dopuszcza się także realizację:

- 1) urządzeń i obiektów towarzyszących - małej architektury, urządzeń dla dzieci, urządzeń i wiat rekreacyjnych, oczek wodnych;
- 2) sanitariatów;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZR** zjazdów z dróg publicznych, przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

4. Zieleń izolacyjną i zieleni urządzonej należy realizować także w granicach terenów: produkcji zwierzęcej **RPZ i RPZ-1** oraz terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 i § 13 ust. 1.

## § 22.

Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC**; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić – w zakresie zależnym od potrzeb:

- 1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, dom pogrzebowy, zieleni o założeniu parkowym i część gospodarczą;
- 2) obiekt usługowo-handlowy (kwaciarnia, obsługa cmentarza) na wydzielonym miejscu o wysokości do 12 m;
- 3) ogrodzenie z trwałego materiału;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 6) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach usytuowanych w wyznaczonych i osłoniętych miejscach, wywóz na wysypisko;
- 7) oświetlenie elektryczne zapewniające bezpieczne użytkowanie po zapadnięciu zmroku.

## § 23.

1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczonych symbolem **WS**: cieków podstawowych - rzek Jemielnica (Chrząstawa), Swornica, Sucha i Ptaszkówka oraz cieków, rowów szczegółowych i stawów w zlewni powierzchniowej cieków podstawowych.

2. Rzeki w obszarze planu związane są z jednostkami planistycznymi gospodarowania wodami, stanowiącymi łącznie scaloną część wód „Jemielnica SO 0406”:

- 1) JCWP (jednolita część wód powierzchniowych), o kodzie PLRW 6000 19 11 8889;
- 2) JCWP Swornica, o kodzie PLRW 6000 17 11 88 949; działania podejmowane w obszarze planu w zakresie gospodarki wodnej powinny uwzględniać wyznaczone cele środowiskowe - dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny obu JCWP.

3. W użytkowaniu wód obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby;
- 2) zachować i chronić istniejącą zieleni w otoczeniu wód;
- 3) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
- 4) zabrania się gromadzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów cieków podstawowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 5) dopuszcza się:
  - a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków rzek Jemielnica (Chrząstawa), Swornica, Sucha i Ptaszkówka oraz innych cieków i rowów w planowanych pasach i skrzyżowaniach dróg publicznych, w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 4 czerwca 2025 r.



- b) przekroczenia rzeki i rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, ciepłociąg, wodociąg, gazociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
- c) wykorzystanie wód cieków i rowów do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz na zasadach i warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny wymagające rekultywacji**

#### **§ 24.**

1. Wyznacza się obiekty budowlane (budynki mieszkalne, gospodarcze, usługowe, siedliska zagrodowe) wymagające rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji w związku ze zniszczeniem i zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania; granice siedlisk oraz kierunki przekształceń wymienionych obiektów wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

2. Wyznacza się tereny nieużytków po eksploatacji odkrywkowej kopalni – kruszyw naturalnych, dotychczas tylko częściowo zrehabilitowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu; granice i kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów wymagających rekultywacji lub jej zakończenia wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia docelowego.

## **Rozdział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

#### **§ 25.**

1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

- 1) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDGp, KDZ, KDL, KDD** i parkingi publiczne **KX**;
- 2) publiczne tereny zieleni urządzonej **ZR**;
- 3) tereny sportu i rekreacji **US**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i odpowiednie przepisy szczególne, ponadto ustala się możliwość:

- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- 2) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych;
- 3) lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, niepołączonych trwale z gruntem, o powierzchni do 12 m<sup>2</sup>;
- 4) instalowania barier ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
- 5) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 18.

3. Jako miejsca organizacji imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny wymienione w ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 26.**

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 1) **KDGp** - droga krajowa nr 46 (ul. Opolska w Chrzastowicach), docelowo klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 14 - 50 m, planowane poszerzenia całego pasa drogowego do 50 m w liniach rozgraniczających na odcinku obwodnicy drogowej Chrzastowic i Dębskiej Kuźni (pasy rezerwy **Rr**, **Ur**, **ZRr**, **ZLr**); w granicach planu znajduje się odcinek istniejącej obwodnicy o długości 2,3 km oraz odcinek projektowany przez tereny leśne (**ZLr**) długości 0,75 km;
- 2) **KDZ-1** – droga powiatowa nr 1711 O relacji: droga krajowa nr 46 – Chrzastowice (ul. Ozimska w Chrzastowicach), klasy Z (zbiorcza), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 15 – 23 m, w granicach planu znajduje się całość tej drogi o długości 4,3 km;
- 3) **KDZ-2** – droga powiatowa nr 1751 O, relacji Chrzastowice – Walidrogi (ul. Dworcowa w Chrzastowicach), klasy Z (zbiorcza), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5 - 15 m, planowane poszerzenia pasa drogowego do 20 m poza obszarem zabudowanym (pas rezerwy **Rr**) oraz lokalne poszerzenia w obszarze zabudowanym, długość w granicach planu – 1,75 km;
- 4) **KDZ-3** – droga powiatowa nr 1746 O, relacji Chrzastowice – Daniec (ul. J. Krasickiego w Chrzastowicach), klasy Z (zbiorcza), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 9 - 11 m, planowane poszerzenia pasa drogowego do 20 m poza obszarem zabudowanym (pas rezerwy **Rr**), długość w granicach planu – 0,6 km;
- 5) **KDL-1** - droga gminna (ul. Kotorska w Chrzastowicach), klasy L (lokalna), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5 - 11 m, planowane poszerzenia pasa drogowego do 12 m z wyjątkiem niektórych obustronnie zabudowanych odcinków; długość – 1,05 km;
- 6) **KDL-2** - droga gminna (ul. Olimpijczyków w Chrzastowicach), klasy L (lokalna), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5 - 13 m, planowane poszerzenia pasa drogowego do 12 m z wyjątkiem niektórych obustronnie zabudowanych odcinków; długość – 1,06 km;
- 7) **KDD-1 do KDD-39** - drogi gminne, klasy D (dojazdowa), istniejące o łącznej długości 11 km i szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m – 10,0 m, planowane o długości 3,3 km i szerokości 6,0 - 10,0 m.

2. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą:

- 1) drogi wewnętrzne **KDW** (osiedlowe, gospodarcze, rolnicze, zakładowe) w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;
- 2) ciągi piesze i pieszo-jezdne **KP** w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;
- 3) parkingi publiczne **KX**;
- 4) ścieżki rowerowe.

3. Na terenach istniejącego i planowanego zagospodarowania, w przypadkach niezbędnego dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się realizację nowych i poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych, a także ciągów pieszych i pieszo-jezdnych; parametry techniczne osiedlowych, zakładowych i rolniczych dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

## § 27.

1. Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach **U**, **UP**, **KS**, **PU**, **US**, oraz na terenach **MN**, **U** i **MN** w przypadku realizowania usług:
  - a) 2 - 4 stanowiska/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
  - b) 1 - 2 stanowiska/10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,
  - c) 2 - 3 stanowiska/10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: nie mniej niż 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

2. Na terenach **U, PU, KS, US**, niezależnie od warunków określonych w ust. 1, należy uwzględnić odpowiednią dla funkcji terenu i niezbędnej obsługi komunikacyjnej, liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

## § 28.

1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez działania zmierzające do osiągnięcia lub przybliżenia parametrów normatywnych dróg:

- 1) przebudowę, rozbudowę i remonty ulic w ciągu drogi krajowej nr 46 (**KDGp**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami zbiorczymi (**KDZ**), lokalnymi (**KDL**) i dojazdowymi (**KDD**); w planie wskazano rezerwy terenów na poszerzenie istniejącego pasa drogowego do szerokości 50 m (rezerwy terenów - **Rr, Ur, ZRr, ZLr**), oraz:
  - a) realizację ronda typu średniego u zbiegu ulic Opolskiej (droga krajowa nr 46), Ozimskiej (droga powiatowa nr 1711 O) i ulicy **KDD-34**; dopuszcza się też budowę rond na innych skrzyżowaniach dróg publicznych, w szczególności **KDGp, KDZ, KDL**,
  - b) realizację nowego odcinka obwodnicy drogowej Chrzastowic i Dębskiej Kuźni; odcinek drogi krajowej nr 46 przewidziany do zastąpienia obwodnicą pozostaje w obecnych liniach rozgraniczających z możliwością jednostronnego poszerzenia o 3 – 4 m pod planowaną ścieżkę rowerową;
- 2) przebudowę, rozbudowę i remonty ulic w ciągu dróg powiatowych nr 1711 O (**KDZ-1**), 1751 O (**KDZ-2**), 1746 O (**KDZ-3**) wraz z poszerzeniami na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 3) przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących dróg gminnych – lokalnych **KDL-1 i KDL-2** oraz dojazdowych **KDD**, w istniejących lub poszerzonych liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
- 4) budowę nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**, w planowanych liniach rozgraniczających - według ustaleń rysunku planu.

2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:

- 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- 3) ochronę akustyczną terenów sąsiadujących z pasem drogi krajowej nr 46, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu komunikacyjnego.

3. Ustala się tereny rezerwowane pod rozbudowę dróg publicznych, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **Ur** - tereny usług rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych, o przeznaczeniu pod rozbudowę drogi krajowej nr 46 (**KDGp**)
- 2) **Rr** - tereny rolnicze rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych, o przeznaczeniu pod rozbudowę dróg publicznych powiatowych nr 1751 O (**KDZ-2**) i nr 1746 O (**KDZ-3**) oraz pod rozbudowę drogi krajowej nr 46 (**KDGp**),
- 3) **ZLr** - tereny lasów rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych, o przeznaczeniu pod budowę obejścia drogowego Chrzastowic i Dębskiej Kuźni,
- 4) **ZRr** - tereny zieleni urządzonej, przyrodnej rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych, o przeznaczeniu pod rozbudowę drogi krajowej nr 46 (**KDGp**).

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3 obowiązują docelowo zasady zagospodarowania określone w ust. 1 i 2 w § 26. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia - obowiązują tymczasowe zasady i terminy zagospodarowania określone w § 49.

## § 29.

1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy realizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi:

- 1) ruch kołowy (jezdnie);

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 2) ruch pieszzy (pobocza lub chodniki, przejścia dla pieszych);
- 3) sygnalizację świetlną i oznakowanie dróg;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 5) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
- 6) skanalizowane odcinki cieków;
- 7) hydranty pożarowe;
- 8) oświetlenie uliczne.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy także realizować, w zakresie dostosowanym od potrzeb i możliwości:

- 1) zieleń przyuliczną;
- 2) ścieżki rowerowe o szerokości dostosowanej do pełnionej funkcji;
- 3) parkingi publiczne;
- 4) infrastrukturę techniczną liniową niezwiązaną bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym: hydrantami pożarowymi, skrzynkami rozdzielczymi, włazami rewizyjnymi, publicznymi aparatami telefonicznymi;
- 5) ekrany akustyczne i inne środki techniczne zmniejszające uciążliwy hałas komunikacyjny.

3. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłne, gazowe - należy prowadzić w układach podziemnych, tylko w sytuacjach wyjątkowych – jako sieci napowietrzne.

### § 30.

1. W granicach terenów komunikacji kolejowej w ciągu linii kolejowej nr 144 (Opole – Tarnowskie Góry), oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**, oraz w granicach terenów kolejowych zamkniętych - **TK**, ustala się:

- 1) przebudowę i rozbudowę budynków i urządzeń transportu kolejowego, w tym wymianę podtorza i nawierzchni torowej bocznic, urządzeń zabezpieczenia ruchu kolejowego i łączności;
- 2) renowacje i budowę urządzeń odwadniających;
- 3) przebudowę i rozbudowę obiektów inżynierskich;
- 4) budowę ekranów akustycznych i innych urządzeń zabezpieczających przed hałasem, na odcinkach sąsiadujących z terenami o normowanych poziomach dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego – jeżeli monitoring akustyczny wykaże taką potrzebę;
- 5) możliwość przebudowy istniejących skrzyżowań jednopoziomowych z zaporami, dopuszczając jednocześnie realizację skrzyżowań dwupoziomowych z drogami publicznymi;
- 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastrukturalnych, także niezwiązanych bezpośrednio z komunikacją kolejową.

2. Na terenach komunikacji kolejowej ( **KK**), przejętych lub wydierżawionych od zarządcy linii kolejowej dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych, komunikacji drogowej, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni i ekranów akustycznych, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków, budowli i zadrzewień w sąsiedztwie linii kolejowych.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 31.**

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, produkcyjnych, i przeciwpożarowych - z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z gminnych ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów ( **PU**) oraz terenów sportu i rekreacji ( **US**) w wodę z własnych ujęć wód podziemnych;
- 3) sieci wodociągowe biegnące w ciągach ulic i wewnętrznych dróg osiedlowych oraz na terenach obiektów produkcyjno-usługowych składów i magazynów ( **PU i U**) oraz na terenach sportu i rekreacji ( **US**) należy wyposażyć w hydranty umożliwiające czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

#### **§ 32.**

1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się na obszarze planu:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych – do sieci kanalizacji komunalnej grawitacyjno-tłocznej, tranzytem do przepompowni ścieków w Opolu przy ul. Częstochowskiej – poza obszarem planu;
- 2) odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych (osiedlowych); dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - na teren nieutwardzony, do studni i rowów chłonnych z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, określonych w przepisach szczególnych;
- 4) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, RM, MN,U, U, PU, KS, US, ZP, RPR, RPO, RPZ, EO** - do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich; docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie, rowy i zbiorniki chłonne;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych powierzchni utwardzonych na terenach obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów ( **PU**), terenach obsługi komunikacji samochodowej ( **KS**), terenach usług ( **U**) - wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej do kanalizacji deszczowej, poprzez separatory zanieczyszczeń i zawieszin w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych.

2. Dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków (oczyszczalni przydomowych) na działkach zabudowy zagrodowej **RM** oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, oddalonych od głównych przewodów sieci kanalizacji komunalnej, pod warunkiem że realizacja tych urządzeń nie będzie sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi:

- 1) ilości ścieków oczyszczanych (nie więcej niż 5 m<sup>3</sup>/dobę);
- 2) dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczenia oczyszczonych ścieków, odprowadzanych do wód i ziemi;
- 3) minimalnej warstwy gruntu pomiędzy miejscem wprowadzania ścieków do ziemi a najwyższym użytkowym poziomem wodonośnym;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

4) zachowania minimalnych odległości elementów oczyszczalni od granic działki, ulic, ciągów pieszych i ujęć wody.

3. Lokalizacja niezbędnych urządzeń związanych z siecią kanalizacyjną (przepompownie ścieków itp.) powinna nastąpić w oddaleniu co najmniej 50 m od budynków mieszkalnych i usługowych, urządzenia te należy wyposażać w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

### § 33.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów planu w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi, oznaczonymi symbolem **E15 kV z GPZ** (głównego punktu zasilania) Zakrzów;
- 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących w granicach planu (symbole terenów - **Et**) i poza nimi.

2. Ustala się przebieg przez obszar planu istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV Opole – Ozimek, oznaczonej symbolem **E2x110 kV**.

3. Wyznacza się tereny lokalizacji urządzeń energetyki odnawialnej – zespołów ogniw fotowoltaicznych, wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej, wraz z towarzyszącą zabudową i infrastrukturą, dla których zasady zabudowy i zagospodarowania ustalono w § 13:

- 1) teren oznaczony symbolem **EO**;
- 2) teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **PU- 6**.

4. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych:

- 1) linii wysokiego napięcia 110 kV Opole – Ozimek ( **E 2x110 kV**);
- 2) linii średnich napięć, w tym skablowanie odcinków kolizyjnych linii **E15kV**;
- 3) rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.

5. Dopuszcza się na wszystkich obszarach planu realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia; w realizacji stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy. Sieci średniego napięcia na terenach zabudowanych dopuszcza się wyłącznie jako kablowe podziemne.

6. Dopuszcza się na obszarze planu realizację urządzeń energetyki odnawialnej:

- 1) elektrowni wodnych, niezaliczających się, łącznie z urządzeniami piętrzącymi, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) systemów fotowoltaicznych i urządzeń energetyki wiatrowej, spełniających równocześnie następujące warunki:
  - a) położenie poza obszarem Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic”,
  - b) maksymalna moc instalacji - 100 kW,
  - c) maksymalna wysokość obiektów wieżowych wraz z elementami ruchomymi – 20 m,
  - d) minimalna odległość obiektów wieżowych od dróg i granic innych terenów zabudowanych – nie mniejsza niż wysokość tych obiektów wraz z elementami ruchomymi;
- 3) biogazowni, wyłącznie działających w kogeneracji z dopuszczonymi w planie obiektami chowu i hodowli zwierząt **RPZ**, spełniających równocześnie następujące warunki:
  - a) położenie poza obszarem Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic”,
  - b) maksymalna moc instalacji - 100 kW,

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- c) minimalna odległość od granic innych terenów zabudowanych, istniejących i ustalonych w planie - 100 m.

7. Dopuszczenie realizacji urządzeń energetyki odnawialnej, o których mowa w ust. 6, w części obszaru planu znajdującej się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” - wymaga dodatkowo:

- 1) przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – jeżeli istnieje taki wymóg;
- 2) wykazania w przeprowadzonej ocenie oddziaływania na środowisko braku znacząco negatywnego wpływu na przyrodę i krajobraz.

#### § 34.

W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się korzystanie z indywidualnych systemów grzewczych z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna), energii odnawialnej (energia słoneczna, energia geotermalna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

#### § 35.

Dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, w tym magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

#### § 36.

1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych;
- 2) budowę sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
- 3) realizację:
  - a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
  - b) sieci szerokopasmowych,
  - c) stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w taki sposób, aby unikać ich ekspozycji w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych poprzez:

- 1) ograniczenie ich gabarytów do wielkości uwarunkowanej najnowszymi technologiami;
- 2) wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów; minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych powinna być nie mniejsza niż 500 m;
- 3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

#### § 37.

1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;
- 2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;
- 3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nieprzeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Wyznacza się teren urządzeń gospodarki odpadami – punkt selektywnego zbierania odpadów, oznaczony symbolem – **OZ**, w którym:

- 1) dopuszcza się następujące procesy odzysku odpadów pochodzących z obszaru gminy Chrzastowice:
  - a) zbiórkę odpadów, w tym zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego z gospodarstw domowych,
  - b) selekcję odpadów,
  - c) wstępne i tymczasowe magazynowanie odpadów,
  - d) kompostowanie wyselekcjonowanych odpadów biodegradowalnych;
- 2) zakazuje się:
  - a) zbiórki zmieszanych odpadów komunalnych z wyjątkiem odpadów pochodzących z utrzymywania w czystości ulic, placów, terenów otwartych i przystanków w obszarze gminy,
  - b) składowania odpadów.

3. Dla terenu **OZ** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową **KDZ-1**;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) maksymalny: nie normuje się,
  - b) minimalny: nie normuje się;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość zabudowy: do 12 m, chyba że uzasadnione wymagania technologiczne wymagają większej wysokości;
- 5) geometria dachów: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40, dopuszcza się także dachy płaskie, łukowe i półkoliste;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć obiekty i urządzenia spełniające wymagania ochrony środowiska, określone w przepisach odrębnych:
  - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych,
  - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu,
  - c) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych - pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
  - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej z separatorami nadmiaru substancji szkodliwych przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej,
  - e) zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.



### § 38.

1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom – należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg **KDL, KDD, KDW** na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą krajową **KDGp** oraz drogami powiatowymi **KDZ-1, KDZ-2 i KDZ-3** lub potrzebami ruchu drogowego na tych drogach należy wykonywać poza pasem drogowym; w uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja sieci infrastrukturalnych w pasie drogi krajowej i dróg powiatowych, po uzyskaniu zezwolenia właściwego zarządcy drogi.

3. W obszarach niezabudowanych, w przypadkach uzasadnionych potrzebami i warunkami lokalnymi dopuszcza się przeprowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni, wymienników ciepła, stacji redukcyjnych gazu) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

### Rozdział 6.

#### **Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej**

### § 39.

1. Z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie nieodpornych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zlewni powierzchniowej rzek Jemielnica (Chrzastawa), Swornica, Sucha i Ptaszkówka;
- 2) czwartorzędowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 334 „Dolina kopalna rzeki Mała Panew”;
- 3) triasowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, określa się, oprócz ustaleń ściśle adresowanych, ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym zwłaszcza wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 nie dopuszcza się realizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie, zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności ustala się:

- 1) zakaz deszczowania ścieków (rozprowadzania ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające) oraz lokalizowania wylewisk ścieków;
- 2) zakaz lokalizowania indywidualnych (prydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały i spełniających wymagania przepisów odrębnych oraz urządzeń dopuszczonych w § 32 ust. 2;
- 3) zakaz bezpośredniego stosowania na gruntach rolnych nieustabilizowanych komunalnych osadów ściekowych;
- 4) zakaz lokalizowania instalacji do składowania odpadów;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych, z zastrzeżeniem ustaleń § 32 ust. 1 dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 6) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenia tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe;
- 7) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odстойnikach szlamów i piasku oraz w razie potrzeby także w separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem wód opadowych do komunalnej kanalizacji deszczowej.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz działalności stwarzającej zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

#### § 40.

1. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia ( **E15 kV**), zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

2. Na rysunku planu wskazano orientacyjny zasięg strefy potencjalnego występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie - wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej **E2x110 kV**, o szerokości 20 m od osi linii. Zobowiązuje się właściciela linii **E2x110 kV** do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektro-magnetycznego promieniowania niejonizującego na terenach sąsiadujących z linią, w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem planowanego przeznaczenia terenu; wyniki pomiarów należy uwzględnić w zagospodarowaniu wymienionych terenów, mogą one stanowić podstawę wystąpienia do właściwego organu o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od cmentarzy ( **ZC**), w której obowiązuje zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności.

#### § 41.

1.<sup>1)</sup> W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2.<sup>1)</sup> Na Obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” (kod PLH 160 010) należy przestrzegać regulacji zawartych przepisach odrębnych dotyczących tej formy ochrony przyrody.

3. Określone na rysunku planu stanowiska gatunków roślin chronionych: kukułki szerokolistnej, i grązela żółtego należy chronić w ramach przepisów szczególnych o ochronie przyrody.

4. Ochronie podlegają stanowiska i siedliska chronionych gatunków zwierząt; populacje i siedliska należy chronić w ramach przepisów szczególnych o ochronie przyrody.

5. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Chrzastowice.

#### § 42.

Ustala się tereny, na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisie szczególnym:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ( **MN**), istniejącej i planowanej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej ( **RM**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej ( MN,U) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych; w przypadku dopuszczonego na tych terenach przeznaczenia wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ( MN) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w razie przeznaczenia terenów MN,U wyłącznie pod zabudowę usługową ( U) nie obowiązują limity dopuszczalnego hałasu;
- 4) w przypadku zlokalizowania na terenach usług ( U, UP) placówek oświaty i wychowania, domów opieki społecznej - obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali poza miastem.

#### **§ 43.**

1. Na terenach, w których nie wykluczono lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować pod następującymi warunkami:

- 1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższe nie dotyczy infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego;
- 2) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami;
- 3) zgodności z zakazami określonymi w rozporządzeniu Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 4) wykluczenia znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w ocenie oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stwierdzone i potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych w obszarach planu powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny.

#### **§ 44.**

Na rysunku planu wskazano tereny objęte zalewem powodziowym rzeki Jemielnicy w 1997 r.; terenów tych nie zaliczono do obszarów, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo wodne. Wskazany zasięg zalewu ma charakter informacyjny, w działalności inwestycyjnej na tych terenach należy uwzględnić możliwość podtopień.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 45.**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i przedstawione na rysunku planu:

- 1) kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP z 1896-97 r. ul. Szkolna 3;
- 2) plebania, ul. Szkolna 3 - koniec XIX w.;
- 3) kaplica cmentarna na cmentarzu – początek XX w.;
- 4) dom Zgromadzenia Sióstr Służebniczek Niepokalanego Poczęcia NMP, ul. Ozimska 1a, ok. 1930 r.;
- 5) dom, ul. Dworcowa 13 – 1925 r.;
- 6) dom, ul. Dworcowa 15 – koniec XIX w.;
- 7) dom, ul. Dworcowa 22 – początek XX w.;
- 8) dom, ul. Dworcowa 23 – początek XX w.;
- 9) dom, ul. Dworcowa 32 – początek XX w.;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 10) dom, ul. Krótka 1 – 1893 r.;
- 11) dom, ul. Ozimska 3 – 1926 r.;
- 12) dom, ul. Ozimska 11 – koniec XIX w.;
- 13) dom, ul. Ozimska 13 – 1887 r.;
- 14) dom, ul. Ozimska 49 – 1905 r.;
- 15) dom, ul. Szkolna 4 – koniec XIX w.;
- 16) dom, ul. Zwycięstwa 2 – początek XX w.;
- 17) dom, ul. Zwycięstwa 3 – 1902 r.

2. Ustala się objęcie ochroną kapliczek, krzyży i pomnika ofiar I i II wojny światowej, wskazanych na rysunku planu, nieumieszczonych w gminnej ewidencji zabytków.

3. W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nakazuje się zachowanie lub przywrócenie historycznej bryły obiektu i dachu co do gabarytów, kształtu i rodzaju materiału, podziałów w elewacji (gzymsy międzykondygnacyjne, nadokienne, podokapowe), formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wewnętrznych podziałów, układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, opasek wokół okien, zdobnictwa i detali elewacji (w tym kapliczek w ścianach szczytowych), otworów w ścianach kolankowych.

4. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się ocieplania elewacji zewnętrznych, posiadających zabytkową dekorację architektoniczną i elewacji z eksponowanym wątkiem ceglanym.

5. Rozbiórki obiektów uzasadnione ich złym stanem technicznym muszą zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno-architektonicznej, stanowiącej podstawę do odtworzenia obiektu o podobnej bryle.

6. Prace projektowe, remontowe oraz zamiar rozbudowy i przebudowy obiektów, o których mowa w ust. 1, podlegają opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Chrzastowice.

## § 46.

1. Ustala się historyczny układ ruralistyczny, w granicach wskazanych na rysunku planu.

2. Na terenach **MN, RM, U, UP**, znajdujących się w granicach układu ruralistycznego obowiązują dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy zachować historyczny układ komunikacyjny i zasady zagospodarowania parceli;
- 2) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu, nachylenia połaci i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz użytego materiału;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących istnieje obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; należy zachować kształt, rozmiary, rozmieszczenie i podziały otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektów;
- 4) dachy nowych i przebudowywanych budynków – dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci, o kącie nachylenia 40° - 45°;
- 5) kolory elewacji – białe lub pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 6) elementy technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) należy lokalizować na elewacjach innych niż eksponowane;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 7) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem danego obiektu, dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów wyłącznie w okolicach wejścia lub witryny, we właściwej formie, powiązanej z architekturą budynku;
- 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie, obowiązuje zakaz rozbudowy obiektów dysharmonizujących.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 47.**

1. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału zaleca się objąć:

- 1) tereny planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** lub ich części, wraz wyznaczonymi na tych terenach drogami dojazdowymi **KDD i KDW**;
- 2) tereny planowanych usług **U**, wraz z wyznaczonymi na tych terenach drogami dojazdowymi **KDD i KDW**;
- 3) tereny rolnicze, przeznaczone pod rozbudowę (poszerzenie) dróg publicznych.

2. Scaleniu dla ponownego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w ust. 1, na przykład - w przypadku zamierzonej poprawy struktury własnościowej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3. Scalenie i podział terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, należy przeprowadzić z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń planu oraz wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

4. Podziały terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działki budowlane w sposób inny niż wskazany na rysunku planu jako zalecany, na terenach o których mowa w ust. 1, wymaga przestrzegania następujących zasad:

- 1)<sup>1)</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 600 m<sup>2</sup> - na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
  - b) 800 m<sup>2</sup> - na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym,
  - c) 400 m<sup>2</sup> - na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;
- 2) minimalna szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m;
- 3)<sup>1)</sup> (uchylony)
- 4) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do frontowej granicy działki: nie mniejszy niż 60°;
- 5) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w punktach 2 i 4, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;
- 6) niezbędny jest dostęp działki do zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 7) podział nie może wywoływać zmian obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 8) wymagana jest zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania dzielonych terenów oraz zgodność z przepisami szczególnymi.

#### **§ 48.**

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN**, mieszkaniowo-usługowej **MN,U** i zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości i wydzielanie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki min. 16 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 350 m<sup>2</sup> i 12 m;
- 2) dostępu do sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, mieszkaniowo-usługowej **MN,U** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 49.**

1 Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oznaczonych następującymi symbolami:

- 1) **Ur** - tereny usług rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych;
- 2) **Rr** - tereny rolnicze rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych;
- 3) **ZLr** - tereny lasów rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych;
- 4) **ZRr** - tereny zieleni urządzonej, przyrodnej rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych.

2. Na terenach **Ur**, do czasu realizacji docelowego sposobu zagospodarowania określonego w § 28 ust. 3, ustala się tymczasowe zagospodarowanie związane z funkcją usługową na sąsiednich terenach usług **U**:

- 1) zieleni urządzonej, drogi i place wewnętrzne, parkingi, nośniki reklamowe, ogrodzenia, oświetlenie, obiekty małej architektury);
- 2) dopuszcza się: budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej w sposób nie kolidujący z docelowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nie dopuszcza się budowy budynków i budowli trwale związanych z gruntem.

3. Na terenach **Rr**, do czasu realizacji docelowego sposobu zagospodarowania określonego w § 28 ust. 3, ustala się:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodniczych upraw gruntowych;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami,
  - b) realizację rolniczych dróg dojazdowych,
  - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
  - d) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją komunikacyjną przyległych dróg publicznych (przystanków i wiat przystankowych, parkingów, nośników reklamowych, zieleni urządzonej),
- 5) nie dopuszcza się budowy stawów do hodowli ryb, budowy budynków i budowli rolniczych, w tym mieszkalnych i innych obiektów trwale związanych z gruntem.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

4. Na terenach **ZLr**, do czasu realizacji docelowego sposobu zagospodarowania określonego w § 28 ust. 3, ustala się:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu, z zachowaniem właściwej struktury, w szczególności w oddziałach lasów ochronnych zajmujących największy kompleks leśny w północno-wschodniej części obszaru planu;
- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, jeżeli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

5. Na terenach **ZRr**, do czasu realizacji docelowego sposobu zagospodarowania określonego w § 28 ust. 3, obowiązują zasady zagospodarowania ustalone dla terenów **ZR** z wyłączeniem zieleni wysokiej.

6. Ustala się terminy tymczasowego zagospodarowania terenów określonych w ust. 1:

- 1) dla terenów usług rezerwowanych pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych **Ur** – do 31 grudnia 2030 r.; po tym terminie, w przypadku niezrealizowania funkcji docelowej, o której mowa w § 28 ust. 3, ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów **Ur** w pełnym zakresie przewidzianym dla terenów **U**;
- 2) dla terenów rolniczych rezerwowanych pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych **Rr** :
  - a) do 31 grudnia 2030 r. dla terenów rezerwowanych pod rozbudowę drogi krajowej **KDGp**,
  - b) do 31 grudnia 2040 r. dla terenów rezerwowanych pod rozbudowę dróg powiatowych **KDZ-2** i **KDZ-3**,
  - c) po terminach określonych w pkt a i b, w przypadku niezrealizowania funkcji docelowej, o której mowa w § 28 ust. 3, ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów **Rr** w pełnym zakresie przewidzianym dla terenów **R**;
- 3) dla terenów lasów rezerwowanych pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych **ZLr** – do 31 grudnia 2030 r.; po tym terminie, w przypadku niezrealizowania funkcji docelowej, o której mowa w § 28 ust. 3, ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów **ZLr** w pełnym zakresie przewidzianym dla terenów **ZL**;
- 4) dla terenów zieleni urządzonej, przyrodnej rezerwowanych pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych **ZRr** - do 31 grudnia 2030 r.; po tym terminie, w przypadku niezrealizowania funkcji docelowej, o której mowa w § 28 ust. 3, ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów **ZRr** w pełnym zakresie przewidzianym dla terenów **ZR**.

## **Rozdział 2.**

### **Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 50.**

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** 30%;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** do **MN-29** 30%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej – **MN,U** 30%;
- 4) tereny istniejącej zabudowy usługowej – **U** 20%;
- 5) tereny planowanej zabudowy usługowej – **U-1** do **U-11** 20%;
- 6) tereny usług publicznych – **UP** 20%;

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- 7) tereny usług wyznaniowych – **UW** 20%;
- 8) tereny usług rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych – **Ur** 5%;
- 9) tereny sportu i rekreacji – **US** 20%;
- 10) tereny obsługi komunikacji – **KS** 5%;
- 11) tereny istniejące obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **PU** 20%;
- 12) tereny planowane obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – od **PU-1** do **PU-8** 20%;
- 13) teren urządzeń elektroenergetyki odnawialnej - systemów fotowoltaicznych – **EO** 20%;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej – **RM** 30%;
- 15) tereny produkcji ogrodniczej – **RPO** 20%;
- 16) tereny produkcji zwierzęcej – **RPZ i RPZ-1** 20%;
- 17) tereny produkcji rybackiej – **RPR** 20%;
- 18) tereny rolnicze – **R** 0%;
- 19) tereny rolnicze rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych - **Rr** 0%;
- 20) tereny lasów – **ZL** 0%;
- 21) tereny planowanych zalesień – **ZLp** 0%;
- 22) tereny lasów rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych - **ZLr** 0%;
- 23) tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej, śródpolnej, przywodnej – **ZR** 0%;
- 24) tereny zieleni urządzonej, przywodnej rezerwowane pod budowę i rozbudowę ponadgminnych dróg publicznych – **ZRr** 0%;
- 25) tereny cmentarzy – **ZC** 0%;
- 26) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – **WS** 0%;
- 27) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych (leśniczówka) – **LU** 30%;
- 28) tereny dróg publicznych klasy „GP” (główna ruchu przyspieszonego) - **KDGp** 0%;
- 29) tereny dróg publicznych klasy „Z” (zbiorcza) – od **KDZ-1** do **KDZ-3** 0%;
- 30) tereny dróg publicznych klasy „L” (zbiorcza) – od **KDL-1** i **KDL-2** 0%;
- 31) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) - od **KDD-1** do **KDD-39** 0%;
- 32) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** 0%;
- 33) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdných – **KP** 0%;
- 34) parkingi – **KX** 0%;
- 35) tereny komunikacji kolejowej – **KK** 0%;
- 36) tereny komunikacji kolejowej, zamknięte – **TK** 0%;
- 37) tereny urządzeń elektroenergetyki -stacje transformatorowe 15/04kV – **Et** 0%;
- 38) napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – E2x110kV - 0%;
- 39) napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia - **E 15 kV** 0%;
- 40) tereny urządzeń wodociągowych – ujęcia wód podziemnych i stacji wodociągowej – **W** 0%;
- 41) tereny urządzeń kanalizacji - przepompowni ścieków – **K** 0%;
- 42) tereny gospodarowania odpadami – punkt selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK) – **OZ** 0%.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.



2. W przypadku zbycia terenów stanowiących własność gminy Chrzastowice nie pobiera się opłaty, o której mowa w ustępie 1.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

#### **§ 51.**

1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, niestanowiącymi zadań własnych gminy Chrzastowice, są w granicach planu:

- 1) przebudowa, rozbudowa i remonty ulic w ciągu drogi krajowej nr 46 (**KDGp**) wraz z budową obwodnicy Chrzastowic i Dębskiej Kuźni, poszerzeniem pasa drogowego w ustalonych w planie pasach rezerwy terenów (**Rr, Ur, ZRr, ZLr**), budowa ronda i skrzyżowań z drogami zbiorczymi (**KDZ**) i lokalnymi (**KDL**) oraz - stosownie do potrzeb - realizacja urządzeń zmniejszających uciążliwość akustyczną do poziomu normowanego przepisami;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty ulic w ciągu dróg powiatowych nr 1711 O (**KDZ-1**), 1751 O (**KDZ-2**), 1746 O (**KDZ-3**) wraz z poszerzeniami na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 3) przebudowa, rozbudowa i remonty linii kolejowej nr 144 (tereny **TK i KK**) wraz z przebudową skrzyżowań tej linii kolejowej z drogami publicznymi oraz - stosownie do potrzeb - realizacja urządzeń zmniejszających uciążliwość akustyczną do poziomu normowanego przepisami;
- 4) przebudowa dwutorowej linii wysokiego napięcia **E 2x110 kV**.

2. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie rozbudowy dróg wymienionych w ust. 1 - wymaga sporządzenia odrębnych planów miejscowych albo ustalenia lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych.

3. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Chrzastowice, są w granicach planu:

- 1) przebudowa, rozbudowa i remonty istniejących dróg gminnych – lokalnych **KDL-1 i KDL-2** oraz dojazdowych **KDD**, w istniejących lub poszerzonych liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
- 2) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**, w planowanych liniach rozgraniczających - według ustaleń rysunku planu;
- 3) budowa, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW i** ciągów pieszych **KP**;
- 4) budowa, rozbudowa i przebudowa parkingów publicznych **KX**;
- 5) przebudowa i rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci i urządzeń wodociągowych - **W, WZ**;
- 6) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej **K**;
- 7) modernizacja, przebudowa, rozbudowa gminnych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach usług publicznych **UP**;
- 8) urządzenie terenów publicznej zieleni urządzonej na terenach **ZR**;
- 9) budowa, przebudowa i rozbudowa gminnych obiektów sportu i rekreacji na terenach **US**.

#### **§ 52.**

W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty rolne oznaczone w ewidencji jako grunty klasy III, IV, V i VI, posiadające już zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskane do wcześniejszych planów albo nie wymagające uzyskania takich zgód, zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, o powierzchni 0,5090 ha, objęte zgodą Marszałka Województwa Opolskiego – decyzją znak DRW.I.7151.2.9.2014 z dnia 3 września 2014 r.

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

### **§ 53.**

1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała nr XXXII/175/2001 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 27 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, ogłoszona w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 40, poz. 259;
- 2) uchwała nr XIII/94/2003 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, ogłoszona w Dz. U. z 2004 Nr 5, poz. 99;
- 3) uchwała nr III/13/2011 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, ogłoszona w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 16, poz. 185.

2. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

### **§ 54.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

### **§ 55.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Chrzastowice.

### **§ 56.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Warzecha**

<sup>1)</sup> Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.129.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X.69.2015

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 18 listopada 2015 r.

*Plik dostępny w sekcji 'Pliki'*

**Rysunek planu w skali 1:2000**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym( t.j. Dz. U z 2015 poz. 199 ze zm. ), Rada Gminy Chrzastowice – po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, rozstrzyga następująco:

**A. Uwagi i wnioski wniesione w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,** wymienione w poz. 1 - 13 rozstrzyga się na niekorzyść wnoszących.

1. Wniosek o całkowite przekształcenie działek rolnych nr 289/186, 328/186 i 59 przy ul. Olimpijczyków na działki budowlane. Wnioskowane działki nr 289/186 i 328/186, mają w części frontowej (od strony ul. Olimpijczyków) wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej MN, działka nr 59 od strony ulicy stanowi teren zabudowy zagrodowej RM, na którym, zgodnie z planem, także można wydzielić co najmniej 1 działkę budowlaną. Pozostałe części działek wnioskowanych pozostawiono w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu (R). Brak racjonalnych przesłanek i ustaleń studium dla wnioskowanej drugiej linii zabudowy po zachodniej stronie ul. Olimpijczyków.

2. Wniosek o przeznaczenie dz. 1251/22 ark. 4 na działki budowlane (na mapie planu nieaktualny nr dz. 526/4). Działka odosobniona, położona w strefie oddziaływania nadmiernego hałasu komunikacyjnego od drogi krajowej nr 46.

3. Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 24 ark. 5 z planowanego zalesienia w projekcie planu (ZLp) - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN. Wniosek dotyczy działki o powierzchni zaledwie ok. 250 m<sup>2</sup>, usytuowanej na skrzyżowaniu dróg, przyległej do lasu. Nie ma możliwości zabudowy przy zachowaniu wymaganej odległości zabudowy 6 m od drogi i 12 m od lasu.

4. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów mieszkaniowych MN (dz. 1092/4, 1094/4 ark. 4 przy ul. Olimpijczyków), na tereny usługowe (warsztat samochodowy). W/w działki usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej MN, ustalonych na podstawie obowiązującego dotychczas planu miejscowego wsi Chrzastowice. W bezpośrednim sąsiedztwie działek wnioskowanych pod warsztat dokonano już wydzielenia działki MN. W takim otoczeniu funkcjonowanie warsztatu byłoby uciążliwe.

5. Wniosek o przeznaczenie dz. 615/64 pod zabudowę mieszkaniową. Działka nie jest przeznaczona w studium gminnym pod zabudowę, ponadto bezpośrednio przylega do terenu planowanej zabudowy produkcyjno – usługowej PU-6.

6. Wniosek o zwiększenie liczby działek budowlanych na całej działce nr 19 w zespole MN-9. W granicach ustalonych planem można obecnie zrealizować 2 działki budowlane po wydzieleniu planowanego ciągu pieszojezdnego KP lub ustaleniu prawa przejazdu. Na więcej nie pozwala studium gminne.

7. Wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dz. nr 131. Działka 131, zlokalizowana pomiędzy ul. Cmentarną i ul. Ozimską, leży poza terenami istniejącej i planowanej zabudowy (MN-24). Studium gminne nie zezwala na wnioskowane rozprzestrzenienie zabudowy.

8. Wniosek o przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną działki nr 7, stanowiącej zaplecze ogrodowe dla działki zagrodowej nr 487/23 (RM). Nie ma potrzeby wyznaczenia wyodrębnionego terenu MN na dz. nr 7. Zapisy planu dają możliwość wydzielenia działki budowlanej MN w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM, przy spełnieniu ustaleń planu dotyczących minimalnej wielkości działki i dojazdu do niej.

9. Wniosek o przeznaczenie działki nr 310/6 ark. 2 pod działalność gospodarczą (hala warsztatowa z zapleczem magazynowym i socjalnym). Działka 310/6 w całości leży w obszarze Natura 2000, z zakazem nowej zabudowy. W aktualnym stanie prawnym nie jest możliwe uwzględnienie uwagi (podobnie jak wcześniejszego wniosku do planu). Ten sam wnioskodawca złożył równocześnie uwagę krytyczną o wskazanych w planie terenach zabudowy produkcyjno-usługowej PU-6 ze względu na brak – jego zdaniem – właściwej obsługi komunikacyjnej zbyt wąską ul. Ogrodową, nie nadającą się do planowanego poszerzenia. Uwagi krytycznej nie uwzględniono. Ul. Ogrodowa wymaga poszerzenia w terenie zabudowanym o 2-3 m, tylko na krótkim odcinku. Taki zakres jej rozbudowy jest możliwy i konieczny dla obsługi planowanych terenów produkcyjno-usługowych PU-6.

10. Wniosek o przekwalifikowanie działek nr 110,111, 638/112 w Chrzastowicach na cele zabudowy mieszkaniowej. Wniosek dotyczy 3 dodatkowych działek w drugiej linii zabudowy, na południe od planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej MN-9. Brak odpowiednich ustaleń studium i przesłanek dla kolejnych działek MN, w dodatku na terenie o wysokim poziomie wód gruntowych.

11. Wniosek o przeznaczenie działek 171/49, 117/48, 190/55, 191/55, 219/49, 221/50, 238/52, 219/49 pod zabudowę mieszkaniową. W większości rozstrzygnięcie negatywne. Uwzględniono tylko 4 nowe działki budowlane MN na działce 238/52. Wniosek dotyczy gruntów rolnych o łącznej powierzchni 12,68 ha, położonych na północnych peryferiach Chrzastowic. Zabudowy nie ustala tu studium gminne, ani nie uzasadnia sytuacja demograficzna. Wniosek obejmuje łącznie aż ok. 100 dodatkowych działek MN, wobec ok. 400 nowych działek już ustalonych w planie. Występują również inne negatywne uwarunkowania wnioskowanej lokalizacji MN:

- wszystkie działki leżą w sąsiedztwie uciążliwej fermy zwierzęcej (RPZ-1), na dz. nr 171/49, 117/48 ,
- położone są w obszarze Natura 2000, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy,
- część wnioskowanych gruntów ma złe warunki gruntowo-wodne (dz. 238/52), lub stanowi nieużytek po eksploatacji kruszywa (prawie połowa dz. 219/49).

12. Wniosek o zmianę planowanej zieleni urządzonej ZR na dz. 1011/70 – na działkę zabudowy mieszkaniowej MN. Działka ma szerokość zaledwie ok. 10 m, co uniemożliwia jej prawidłową zabudowę.

13. Uwaga zarządcy linii kolejowej nr 144 o oddalenie terenu niezrealizowanej dotychczas zabudowy MN, przy granicy z Dębską Kuźnią, sąsiadującego z linią kolejową. Niezabudowane działki budowlane 1215/228, 1214/228, 1213/228, 1212/228, położone najbliżej linii kolejowej nr 144, w przeszłości wydzielono geodezyjnie na podstawie planu miejscowego dotychczas obowiązującego. Są to zatem istniejące już tereny zabudowy mieszkaniowej, tak samo jak istniejąca jest linia kolejowa nr 144. Ustalona obecnie, nieprzekraczalna linia zabudowy - 35 m od granicy terenów kolejowych zapewnia zachowanie wymaganych standardów akustycznych - zgodnie z deklaracją wnoszącego uwagę w piśmie z dnia 18.09.2014 r. - że uciążliwy hałas nie sięga dalej niż 35 m od terenów kolejowych.

**B. Uwagi wniesione po okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu**, wymienione w poz. 14-15 rozstrzyga się na niekorzyść wnoszących.

14. Wniosek przeciwko zmianie w miejscowym planie Chrzastowic przebiegu planowanej ul. Brzozowej. Brak zgody na skrócenie ul. Brzozowej, zakończonej placem do zawracania potocznie zwanym ślepym zaułkiem lub ślepą drogą, oraz zlikwidowanie dojazdu do niej przez ul. Wrzosową od strony ul. Olimpijczyków. Negowane rozwiązanie nastąpiło w wyniku uwzględnienia uwag właścicieli działek w granicach których przebiegała planowana wcześniej ul. Brzozowa. Przyjęte ostatecznie rozwiązanie odpowiada minimalnym wymaganiom warunkom - cały przebieg odcinka ulicy zakończonej placem manewrowym jest widoczny z jej wjazdu, ulica nie przekracza długości 200 m (170 m), oraz ma szerokość 10 m.

15. Uwaga (sprzeciw) zbiorowa o treści jak wyżej. Braki formalne, nie ma możliwości pełnej identyfikacji wnoszących sprzeciw - nieczytelne podpisy, poza jednym brak też adresów zamieszkania. Rozstrzygnięcie negatywne jak w poz. 14.

**C. Uwagi i wnioski wniesione w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu**, wymienione w poz. 16-18 rozstrzyga się na niekorzyść wnoszących.

16. Zgłaszający uwagę wyrażają sprzeciw na zatwierdzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego z rozwiązaniem komunikacyjnym w rejonie ulic Wrzosowej/Brzozowej, przedstawionym w projekcie planu powtórnie wyłożonym do wglądu publicznego. Ich zdaniem ruch samochodowy do działek usługowych (w projekcie planu oznaczonych symbolem U-6), przebiegał będzie drogą o szerokości 4 m obok posesji wnoszących uwagę. W rzeczywistości teren usług o symbolu U-6 obsługiwany będzie komunikacyjnie ulicami: KDD-19 i KDD-20 (ul. Brzozowa) o planowanej szerokości 10 m. Istniejący ciąg pieszy KP z racji funkcji i parametrów będzie stanowił dodatkowy dojazd najwyżej do kilku posesji zabudowy jednorodzinnej na końcu ul. Brzozowej i może być objęty zakazem wjazdu samochodów ciężarowych.

17. Zgłaszający uwagę wnoszą o niedokonywanie zmian w pierwotnym projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice w zakresie przebiegu planowanej ulicy Brzozowej. Zmienione rozwiązanie ul. Brzozowej (KDD-20), nastąpiło w wyniku uwzględnienia uwag właścicieli działek w granicach których przebiegała planowana wcześniej ul. Brzozowa. Obsługa komunikacyjna działek nr 1288/26 i 1289/26, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (z biegnącego obok wnoszących uwagę) ciągu pieszojezdnego KP oraz z ulic Wrzosowej i Brzozowej) nie ulegnie zmianie w stosunku do pierwotnie wyłożonego projektu planu.

18. Właściciel działek o numerach 1288/26, 1289/26, 1291/26, 1292/26, nie zgadza się na zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice w rejonie planowanej ul. Brzozowej. Jego zdaniem zmiana dojazdu do nieruchomości komercyjnych spowoduje utrudnienia dla mieszkańców ulicy Wrzosowej w postaci hałasu spowodowanego przejazdem samochodów ciężarowych. Uciążliwość ta ma dotyczyć działek wnoszącego uwagę (dz. 1288/26, 1289/26) oraz spadkiem wartości działek komercyjnych (1291/26, 1292/26). W rzeczywistości obsługa komunikacyjna działek nr 1288/26 i 1289/26, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (z biegnącego obok ciągu pieszojezdnego KP oraz z ulic Wrzosowej i Brzozowej) nie ulegnie zmianie w stosunku do pierwotnie wyłożonego projektu planu. Ponadto ciąg pieszojezdny KP może być objęty zakazem wjazdu pojazdów ciężarowych. Obsługa komunikacyjna działek nr 1291/26 i 1292/26 wraz z całym terenem usług U-6, nie była i nadal nie jest przewidywana bezpośrednio z ul. Opolskiej (drogi krajowej) z przyczyn niezależnych od Gminy. Nowe, konieczne rozwiązanie ul. Brzozowej (KDD-20), nie może stanowić przesłanki do stawiania tezy - że przed skróceniem ul. Brzozowej wszyscy użytkownicy dojeżdżaliby na teren U-6 wyłącznie od strony zachodniej poprzez zlikwidowany odcinek planowanej ul. Brzozowej (KDD-20). Brak również przesłanek do twierdzenia że zmieniony kierunek dojazdu (po wprowadzonej korekcie) na teren U-6 spowoduje obniżkę wartości działek komercyjnych (1291/26 i 1292/26), stanowiących własność wnoszącego uwagę.

**D. Uwagi i wnioski wniesione w okresie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,** wymienione w poz. 19-20 rozstrzyga się na niekorzyść wnoszących.

19. Właściciel dz. 763/160 nie zgadza się na przeznaczenie jego działki dla poszerzenia drogi **KDL-1** (ul. Kotorskiej); poszerzenie ul. Kotorskiej jest niezbędne.

20. Wniosek o przeznaczenie dz. nr 24 ark. 5 z planowanego zalesienia (**ZLp**) - pod zabudowę letniskową **ML**. Wniosek dotyczy działki o powierzchni ok. 250 m<sup>2</sup>, zlokalizowanej na skrzyżowaniu dróg, przyległej do lasu. Nie ma możliwości zabudowy przy zachowaniu wymaganej odległości zabudowy 6 m od drogi i 12 m od lasu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X.69.2015  
Rady Gminy Chrzastowice  
z dnia 18 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 216 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm), Rada Gminy Chrzastowice, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Chrzastowice w obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice”:

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, należące do zadań własnych Gminy Chrzastowice obejmują:

- 1) budowę i rozbudowę dróg dojazdowych klasy „D”, o łącznej długości ok. 7250,00 mb;
- 2) rozbudowę dróg klasy lokalnej „L” o długości ok. 1600,00 mb;
- 3) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o długości łącznej ok. 5800,00 mb;
- 4) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, o długości sieci głównej ok. 5800,00 mb;
- 5) inwestycje umożliwiające zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie telekomunikacji, w tym budowa kanalizacji kablowej i sieci szerokopasmowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez:

- 1) środki własne,
- 2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe,
- 3) inne środki zewnętrzne.

3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, wymienionych w punkcie 1, ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Chrzastowice.