

UCHWAŁA NR LIV.419.2023
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 21 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny

(tekst ujednolicony)¹⁾

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz 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.65.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą nr XXX.220.2014 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje obręb ewidencyjny wsi Łędziny.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, zwanego w dalszej treści uchwały „rysunkiem planu”.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, tereny, obszary i krajobrazy nie występują.

3. W planie nie określa się ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami 1MN, 2MN, MN(U), 1U, 2U, 3U, 1PU, 2PU;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) oznaczenia ogólne i regulacyjne:

¹⁾Tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wynikające z: uchwały nr XIV.130.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 4 czerwca 2025 r.

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) wymiarowanie;
- 2) oznaczenia (symbole) terenów:
- a) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - b) cyfry poprzedzające literowe oznaczenia przeznaczenia terenów, wyróżniające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenów:
- a) linie zabudowy obowiązujące,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - c) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
 - tereny ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych w Zawadzie,
 - teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Zawadzie,
 - Obszar Natura 2000 „Łąki w okolicy Chrzastowie”,
 - siedliska owadów objętych ochroną gatunkową,
 - stanowiska owadów objętych ochroną gatunkową,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”,
 - pomnik przyrody – aleja dębowa,
 - leśne siedliska chronione,
 - stanowiska roślin naczyniowych objętych ochroną gatunkową,
 - stanowisko grzybów objętych ochroną gatunkową,
 - b) obiekty chronione ustaleniami planu i kształtowanie krajobrazu:
 - istniejące ciekі na terenach o innym przeznaczeniu - do zachowania,
 - dolina ciekі „Dopływ z Suchego Boru”,
 - projektowane szpalery drzew (do nasadzeń),
 - aleja dębowa do zachowania,
 - pas zieleni izolacyjnej;
- 5) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:
- a) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego (RZWO):
 - zabytek architektury,
 - park dworski,
 - aleja dojazdowa,
 - stanowisko archeologiczne,
 - b) zabytki architektury chronione ustaleniami planu;
- 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Zawada”,

- b) strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m,
 - c) granice zasięgu ograniczeń w zabudowie od lasu,
 - d) granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od linii kolejowej,
 - e) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego EGto400 – 6,3 Mpa,
 - f) pas eksploatacyjny gazociągu wysokoprężnego EGto400 – 6,3 Mpa,
 - g) granice strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia,
 - h) zasięg ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - i) strefa ochronna elektrowni wiatrowej;
- 7) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 2x110 kV,
 - b) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV,
 - c) istniejący gazociąg wysokoprężny EGto400 – 6,3 Mpa,
 - d) istniejący gazociąg średniego ciśnienia,
 - e) studnie ujęcia wód podziemnych w Zawadzie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 5. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych z dodatkowym pomieszczeniem garażowym;
- 2) „budynku mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „budynku podstawowym” – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 5) „dach wysokim” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 6) „dojazd do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć pas terenu umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniający warunki dojścia i dojazdu – odpowiednio – do budynku lub do działki budowlanej, określone w przepisach budowlanych;
- 7) „drodze gruntowej” – należy przez to rozumieć drogę o nawierzchni z gruntu rodzimego oraz drogę o nawierzchni gruntowej ulepszonej, tj. nawierzchni z gruntu rodzimego, na którym wykonano zabieg ulepszenia lub stabilizacji;
- 8) „drodze zakładowej” – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną służącą do obsługi komunikacyjnej zakładów, spełniającą warunki dojścia i dojazdu do drogi publicznej określone w przepisach budowlanych;
- 9) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) „działce sąsiedniej” – należy przez to rozumieć najbliższą działkę budowlaną dostępną z tej samej drogi;
- 11) „działce siedliskowej” – należy przez to rozumieć część nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego zajętą przez zabudowę zagrodową, w konturach wykazywaną w ewidencji gruntów jako grunt rolny zabudowany;

- 11a) ²⁾ „elewacji frontowej” - należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku od strony frontu działki z głównym wejściem do budynku;
- 12) „froncie działki” - należy przez to rozumieć część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 13) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg;
- 14) „linii zabudowy obowiązującej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków oraz budowli naziemnych;
- 15) „obiekcie technicznym” – należy przez to rozumieć budynek z pomieszczeniami garażowymi, technicznymi lub magazynowymi, a także wiaty o takim przeznaczeniu, usytuowane na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, służące obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej w granicach tej samej działki budowlanej;
- 16) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
- a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu;
- 17) „przepisach budowlanych” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 18) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 19) „standardach jakości środowiska” – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska wymagane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 20) ³⁾ „szerokości elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji frontowej z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów, ganków i oranżerii, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 21) „teren” bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 22) „teren rolniczym” - należy przez to rozumieć teren przeznaczony na cele rolne takie jak: trwałe użytki zielone, uprawy polowe, gruntowe uprawy ogrodnicze, a także nieleśne zadrzewienia i zakrzewienia, wraz z gruntowymi drogami dojazdowymi do nieruchomości rolnych oraz urządzeniami melioracji wodnych;
- 23) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 24) „ulicy osiedlowej” – droga na terenie zabudowy mieszkaniowej służąca komunikacji pieszej i kołowej, z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami lub chodnikiem jednostronnym;
- 25) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, w tym drobną wytwórczość, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi; do usług nie zalicza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 26) „usługach nieuciążliwych” - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz niepowodującą:

²⁾ Dodany przez § 2 pkt 1 lit. a uchwały Nr XIV.130.2025 Rady Gminy Chrzastowice z 4 czerwca 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lędziny.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

- a) uciążliwości wykraczających poza granice działki budowlanej w granicach której jest prowadzona,
 - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony, z wyłączeniem działek obsługiwanych komunikacyjnie bezpośrednio z drogi KDGp;
- 27) „usługach użyteczności publicznej” – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą ludności w zakresie administracji, kultury, nauki, oświaty i wychowania, opieki społecznej, socjalnej i zdrowotnej obsługi finansowej, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, handlu, gastronomii, oraz inne usługi biurowe i socjalne;
- 28) „wysokości elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć wysokość zewnętrznych ścian budynku od strony frontu działki mierzoną w sposób określony w §13 ust. 6 pkt 2;
- 29) „zabudowie mieszkaniowo-usługowej” - należy przez to rozumieć budynki mieszkalno-usługowe wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i gospodarczo-garażowymi związanymi z lokalem mieszkalnym;
- 30) „zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym” – 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 2022 r. poz. 2409);
- 31) „zieleni towarzyszącej” – należy przez to rozumieć zieleni o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale, a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNr**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczeniem usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(U)**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- e) teren obiektów zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia - oznaczony na rysunku planu symbolem **MZ/UZ**;

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

- a) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- b) tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- c) teren usług wyznaniowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **UW**;

3) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym - oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**,
- b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym - oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**,
- c) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- d) teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **R(RM)**,
- e) teren rolniczy z dopuszczeniem elektrowni wiatrowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **R(Ew)**,

- f) tereny dróg rolniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem **RD**;
- 4) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **P**,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 5) tereny rekreacji, zieleni i wód, w tym:
- a) lasy - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - b) teren zieleni nieurządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZR**,
 - c) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - d) teren ogrodów działkowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**,
 - e) cmentarz - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - f) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:
- a) teren obsługi ruchu samochodowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
 - b) tereny drogi publicznej klasy Gp (głównej ruchu przyspieszonego) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGp**,
 - c) tereny drogi publicznej klasy Z (zbiorczej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - d) teren drogi publicznej klasy L (lokalnej) - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - e) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - f) tereny dróg wewnętrznych osiedlowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWo**,
 - g) teren drogi wewnętrznej dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWd**,
 - h) tereny ciągów pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
 - i) teren linii kolejowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**,
 - j) teren infrastruktury elektroenergetycznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **Ee**,
 - k) tereny farm fotowoltaicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **PEs**,
 - l) tereny infrastruktury wodociągowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

§ 7. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować:
- a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) podziemne sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej określonymi w § 31,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów, na których są sytuowane;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 8. 1. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu lub usytuowane niezgodnie z planem można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów § 15 pkt 1 i 2.

2. Możliwość rozbudowy nie dotyczy budynków inwentarskich, jeśli celem rozbudowy jest zwiększenie obsady inwentarza.

3. Istniejące na terenach rolniczych obiekty budowlane niewydzielone liniami rozgraniczającymi jako teren zabudowy, wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy z dopuszczeniem ich przebudowy oraz budowy związanych z nimi urządzeń budowlanych.

§ 9. Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej niedozwolone są rodzaje usług kolidujące z funkcją mieszkaniową, tj.: usługi pogrzebowe oraz usługi rozrywki, takie jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne, salony gier.

§ 10. Szczegółowe przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni należy, w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym wielkości te dotyczą wszystkich działek budowlanych powstałych w wyniku podziału geodezyjnego, w tym istniejących działek budowlanych, jeśli w wyniku podziału ich wielkość ulega zmianie, z zastrzeżeniem §13 ust. 4;
- 2) zapewnić dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych.

§ 12. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy czym podane odległości mierzy się od drogi w linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu do najbardziej wysuniętej ściany budynku, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, wiatrołapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia);
- 2) na terenach zabudowanych podane na rysunku planu wymiary określające położenie linii zabudowy w stosunku do drogi należy stosować z tolerancją do $\pm 0,5$ m, w nawiązaniu do linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej;
- 3) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków podstawowych jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi oraz na działkach niezabudowanych, nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:

- a) ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic działki, lub
- b) na działkach o nieregularnym kształcie - zgodnie z układem zabudowy na działce sąsiedniej;
- 5) nowe budynki na działkach zabudowanych należy sytuować zgodnie z układem istniejących budynków podstawowych;
- 6) przy rozbudowie budynków:
 - a) dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich,
 - b) nowa część budynku może mieć formę, w tym wysokość i geometrię dachu, taką jak istniejący budynek, niezależnie od ustaleń szczegółowych określających zasady kształtowania zabudowy;
- 7) budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny mieć jednakową formę dachów oraz główną kalenicę i dolne krawędzie głównych połączeń dachowych położone w jednej linii, a także podobny rodzaj i kolor pokrycia dachowego i wykończenia ścian elewacyjnych;
- 8) ⁴⁾ (uchylony)
- 9) ⁵⁾ na terenach MN, MNr, MN(U) i MN/U:
 - a) na jednej działce budowlanej można sytuować tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy,
 - b) przepis lit. a stosuje się odpowiednio do budynków mieszkańko-usługowych i budynków usługowych sytuowanych na terenach MN(U) i MN/U,
 - c) zakazuje się budynków dwulokalowych w układzie bliźniaczym,
 - d) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 700 m² zakazuje się:
 - sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,
 - przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe. ”

§ 13. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 – 7.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz określone w § 14 minimalne liczby miejsc do parkowania:

- 1) stosuje się do:
 - a) nowej zabudowy,
 - b) rozbudowy istniejących obiektów budowlanych odpowiednio do zakresu rozbudowy,
 - c) zmian zagospodarowania terenów w miarę możliwości terenowych;
- 2) nie stosuje się w przypadku:
 - a) remontów i przebudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - b) rozbudowy budynków, w zakresie o którym mowa w § 12 pkt 6 lit. b.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów przepompowni ścieków i stacji transformatorowych.

5. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły budynku, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym.

6. Określa się następujące zasady mierzenia wysokości zabudowy na potrzeby realizacji wymagań niniejszej uchwały:

⁴⁾ Uchylony przez § 2 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 2

⁵⁾ Dodany przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

- 1) wysokość budynków – należy mierzyć w sposób określony w przepisach budowlanych;
- 2) wysokość ściany frontowej budynków – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w linii tej ściany do:
 - a) najwyższego punktu górnej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem płaskim,
 - b) okapu, tj. dolnej, głównej krawędzi dachu, lub głównego gzymsu wieńczącego ścianę frontową – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych kalenicowo w stosunku do drogi,
 - c) najwyższego punktu pionowej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych szczytowo w stosunku do drogi;
- 3) wysokość zabudowy innej niż budynki – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

7. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) stacje bazowe telefonii komórkowej:
 - na terenach: U, PU, R – 50 m, przy zachowaniu odległości nie mniejszej niż 50 m od granic terenów MN,
 - na pozostałych terenach – 25 m;
- 2) pozostałe obiekty – 15 m.

§ 14. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

- 1) zabudowa jednorodzinna:
 - a) 2mp/1dom z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) 3mp/1dom z dwoma lokalami mieszkalnymi;
- 2) zabudowa zagrodowa – 2mp/1dom;
- 3) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 1mp/5 mieszkańców;
- 4) sklepy – 1mp/30m² pow. sali sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) bary, restauracje, kawiarnie – 1mp/6 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) przedszkole, żłobek – 1 mp/8 dzieci, ale nie mniej niż 1mp;
- 7) przychodnie, gabinety lekarskie - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 8) obiekty biurowe i administracyjne – 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 9) inne obiekty usług użyteczności publicznej - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 10) hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne – 1mp/1 pokój;
- 11) zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa produkcyjne – 1mp/3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
- 12) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/500 m² pow. składowej;
- 13) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko naprawcze;
- 14) myjnia samochodowa – 2 mp/1 stanowisko do mycia;
- 15) stacje paliw – 2 mp/1 stanowisko do tankowania.

2. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9 należy rozumieć budynki oraz lokale wbudowane.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

5. Ustalenie ust. 4 nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

6. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

8. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów przyjmując nie mniej niż 2 mp.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu z uwzględnieniem obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNr, MN(U) i MN/U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach MN, MNr, MN(U) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) na terenach RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) na działkach budowlanych przyległych do terenów drogi KDGP przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz przy przebudowie takich budynków należy – odpowiednio do zakresu tych prac – stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów budowlanych;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od nakazu określonego w pkt 4 w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;
- 6) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania.

§ 16. Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) na terenach ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych Zawada oraz ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Zawada obowiązują odpowiednio zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach wydzielonego GZWP nr 334, zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zakazu, o którym mowa w pkt 2 w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenie 2 PU, pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;

- 4) należy zachować ciekі na terenach o innym przeznaczeniu, z możliwością przykrycia ich koryt przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ogrodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych na terenach 1WS należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w dolinie ciekі „Dopływ z Suchego Boru”, określonej na rysunku planu:

a) zakazuje się:

- przekształceń naturalnej powierzchni ziemi, z wyjątkiem koniecznych zmian związanych z budową projektowanej drogi 6KDD, które dopuszcza się w odległości do 10 m od linii rozgraniczającej teren 2WS,
- sytuowania budynków,

b) nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren 2WS o szerokości nie mniejszej niż 10 m, oraz zadrzewień i zakrzewień przywodnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu:

1) na Obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” (kod PLH 160 010):

- a) należy przestrzegać regulacji zawartych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym wymogów w zakresie ochrony siedlisk i stanowisk owadów objętych ochroną gatunkową, oraz w planie zadań ochronnych, ustanowionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki w okolicach Chrzastowic PLH160010 (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 977),
- b) planowaną zabudowę należy realizować w sposób nie powodujący znaczących zmian jakości środowiska na przyległych terenach rolniczych, w szczególności zmian stosunków wodnych na przyległych terenach trwałych użytków zielonych, mających niekorzystny wpływ na ich warunki siedliskowe;

2) na obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie” obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017);

3) pomnik przyrody – aleję dębową, leśne siedliska chronione, stanowiska roślin naczyniowych objętych ochroną gatunkową oraz stanowisko grzybów objętych ochroną gatunkową, należy chronić w ramach przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

4) ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe ustala się nakaz zachowania alei dębowej obejmującej 19 dębów szypułkowych, określonej na rysunku planu, z możliwością wycinki wyłącznie gdy wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne.

§ 18. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu i zabudowie:

1) na terenie udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Zawada” zakazuje się budowy trwałych obiektów budowlanych;

2) w pasie eksploatacyjnym gazociągu wysokoprężnego EGto400 – 6,3 Mpa szerokości 6 m, mierząc po 3 m od osi gazociągu, obowiązuje:

a) nakaz zapewnienia dostępu do gazociągu celem realizacji czynności kontrolnych,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy oraz urządzania składów,
- prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- sadzenia drzew i krzewów;

3) obowiązują odpowiednio ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych:

a) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m,

b) w zasięgu ograniczeń w zabudowie od lasu wynoszącym do 16 m od granicy terenów lasów ZL,

- c) w zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej wynoszącym do 10 m od terenu linii kolejowej KK, lecz nie mniej niż 20 m od skrajnego toru,
 - d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego EGto400 – 6,3 Mpa o szerokości 130 m,
 - e) w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 4 m,
 - f) w zasięgach ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - 5 m mierząc od skrajnego przewodu linii 15 kV,
 - 15 m mierząc od skrajnego przewodu linii 110 kV,
 - g) w strefie ochronnej elektrowni wiatrowej, określonej na rysunku planu;
- 4) ze względu zagrożenie podtopieniami, budynki należy budować bez piwnic lub z zastosowaniem środków technicznych zabezpieczających piwnice przed zalewaniem.

§ 19. Dodatkowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, wynikające ze specyfiki poszczególnych terenów, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, z uwzględnieniem obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

1) obiekty budowlane:

- a) budynek dawnego nadleśnictwa w Zbicku ul. Leśna 2 (nr rejestru zabytków A-2012/74),
- b) park dworski z aleją dojazdową w Zbicku, ul. Leśna i dz. nr 94/49 (nr rejestru zabytków 296/94);

2) stanowisko archeologiczne: grodzisko - wczesne średniowiecze VIII-X w., dz. nr 67, 114/66 (nr rejestru zabytków A - 49/66).

2. Wszystkie roboty budowlane przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 21. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki:

Lp	Rodzaj obiektu	Nr działki ewidencyjnej	Adres	Numer w gminnej ewidencji zabytków
1)	kościół filialny pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych	321/61	ul. Szkolna	80
2)	dom – szkoła	320/61	ul. Szkolna 2	81
3)	dom	1122/150	ul. Ozimska 18	82
4)	zabudowania gospodarcze	1122/150	ul. Ozimska 18	83
5)	dom	429/171	ul. Ozimska 32	84

2. Dla zabytkowych budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, określa się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1. Za przestrzeń publiczną uznaje się tereny ulic w ciągach dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) sytuowania słupów, znaków drogowych, obiektów małej architektury oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruch osobom niepełnosprawnym,
- b) nawierzchni asfaltowych oraz litych nawierzchni betonowych, z wyjątkiem jezdni oraz ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) nowe oraz przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDWO i KDWD, określone na rysunku planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez:

- 1) drogę krajową nr 46 klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP;
- 2) drogę powiatową nr 1752 O klasy zbiorczej KDZ.

3. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:

- 1) rozbudowę ulicy 1KDZ w ciągu drogi powiatowej nr 1752 do szerokości określonej w § 61 pkt 2;
- 2) zapewnienie możliwości rozbudowy drogi powiatowej nr 1752 2KDZ do szerokości 17 m, poprzez wydzielenie terenu 2ZL, obejmującego pas terenu przyszłej rozbudowy drogi z ograniczeniami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi rozbudowę drogi.

4. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji o znaczeniu lokalnym ustala się:

1) budowę nowych dróg:

- a) gminnych publicznych: 6KDD, 9KDD,
- b) wewnętrznych osiedlowych 8KDWO, 9KDWO, 10KDWO;

2) rozbudowę dróg:

- a) gminnych publicznych 4KDD, 5KDD, 7KDD,
- b) wewnętrznych osiedlowych 4KDWO, 5KDWO, 6KDWO, 7KDWO;

3) przebudowę gminnej drogi publicznej 2KDD z miejscową rozbudową.

5. Dopuszcza się:

- 1) etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
- 2) przebudowę dróg, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i ust. 4 pkt 2 i 3, w istniejących granicach pasa drogowego.

§ 24. Parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury techniczne

§ 25. Zachowuje się wszystkie istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów i ich zabudową, z zastrzeżeniem § 28 pkt 4 i 5 oraz § 30 pkt 2.

§ 26. Zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy;
- 2) na terenach U, PU i P do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.

§ 27. Zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające możliwość odbioru ścieków z terenów planowanej zabudowy;
- 2) ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów ZL, ZP, WS, terenów bezpośredniej i pośredniej ochrony ujęcia wody w Zawadzie, oraz gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej, możliwa budowa przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w zakresie zapewniającym odpływ wód opadowych z ulic oraz terenów zabudowy przyległych do ulic, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 28. Zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zabudowy oraz oświetlenia ulic;
- 2) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów ZL, ZP, WS, terenów bezpośredniej ochrony studni ujęcia wody w Zawadzie, oraz gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej, możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 3) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 4) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w § 31;
- 5) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne.

§ 29. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się:
 - a) umieszczania paneli fotowoltaicznych na zabytkach,
 - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyjątkiem terenów: MZ/ZP, 1U, 2U, 1PU, 2PU, P, RM, 1RU i 2RU;

- 3) na terenach 1U, 2U, 1PU i 2PU dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej na potrzeby własne, przy czym moc zainstalowana elektryczna wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż 500 kW.

§ 30. Zasady rozwoju sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie teletechniczne, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w § 31.

§ 31. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej na obszarach obsługiwanych komunikacyjnie przez ulice należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg pieszych jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej poza obszarami, o których mowa w pkt 1, należy prowadzić:
 - a) wzdłuż dróg z zachowaniem wymaganej odległości określonej w przepisach odrębnych, lub
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1 i 2, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek;
- 4) Dla działek oraz obiektów przepompowni ścieków i stacji transformatorowych, o których mowa w § 27 pkt 3 i w § 28 pkt 2, ustala się:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowy – 50,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 13 ust. 7 pkt 2:
 - przepompowni ścieków – 4 m,
 - stacji transformatorowych – 10 m,
 - d) geometria dachów dowolna.

§ 32. Zaopatrzenie w energię ciepłą budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych, grupowych lub zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem warunków określonych w § 15 pkt 6 i ustaleń § 29.

§ 33. 1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 34. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U, PU, P, PEs, R(Ew) – 30%;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MNr, MN(U), MN/U, RM, R(RM), RU – 15%;
- 3) w granicach pozostałych terenów – 5%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) opcjonalnie możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii względem dróg publicznych wraz z dojazdem do drogi publicznej,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 12 pkt 3;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN:
 - ⁶⁾ nadziemna intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
 - maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
 - b) na terenach 2MN:
 - intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,4,
 - maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
 - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) ⁷⁾ na terenach 1MN:
 - 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
 - 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;
 - b) na terenach 2MN:
 - 1000 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie wolnostojącym,
 - 700 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku – do 9 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 m do 4,5 m,

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 3 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 2

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 3 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych, do 16 m na terenach 1MN i do 20 m na terenach 2MN,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działek:

- zabudowa wolnostojąca – 20 m,
- zabudowa bliźniacza – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny – jak w pkt 5 lit. a i b,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNr, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna, przez którą należy rozumieć reprezentacyjny jednorodzinny budynek mieszkalny wolnostojący, w formie rezydencji lub willi podmiejskiej, sytuowany w zieleni urządzonej typu parkowego lub leśnego, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak budynki garażowe i gospodarcze związane z budynkiem mieszkalnym, obiekty oraz urządzenia rekreacyjne i obiekty architektury ogrodowej;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) opcjonalnie możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii względem dróg publicznych wraz z dojazdem do drogi publicznej,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,2,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 70;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny – 2500 m²;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 m do 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m do 25 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN(U), ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) dopuszczalne - zabudowa usługowa w zakresie opieki i wychowania, taka jak: żłobki, przedszkola, domy opieki, w układzie wolnostojącym;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległe drogi publiczne z zastrzeżeniem lit. b,
- b) opcjonalnie możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w drugiej linii względem dróg publicznych, wraz z dojazdem do drogi publicznej;
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) ⁸⁾ nadziemna intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

5) ⁹⁾ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
- b) 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym lub budynek usługowy
- c) 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 m do 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 16 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 4 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 2

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 4 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działek:

- zabudowa wolnostojąca – 20 m,
- zabudowa bliźniacza – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny – jak w pkt 5 lit. a i b,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zabudowa usługowa w układzie wolnostojącym;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub za pośrednictwem wewnętrznych dróg osiedlowych określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) opcjonalnie możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w drugiej linii względem dróg publicznych, wraz z dojazdem do drogi publicznej,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 12 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) ¹⁰⁾ nadziemna intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

5) ¹¹⁾ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
- b) 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy,
- c) 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na terenach 1MN/U:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 m do 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 20 m,
- dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kalenicowym układzie względem drogi 1KDGp, z dopuszczeniem układu szczytowego wyłącznie na istniejących działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20 m,

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 5 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 2

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 5 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

b) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe na terenie 2MN/U:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,0 m do 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m do 16 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

c) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie;

d) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

§ 39. Dla terenu obiektów zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia, oznaczonego na rysunku planu symbolem MZ/UZ, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa zamieszkania zbiorowego, przez którą należy rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego wraz z garażami, budynkami gospodarczymi i gospodarczo-garażowymi, oraz obiekty, tj. budynki i lokale, usług zdrowia,
- b) dopuszczalne – obiekty hodowli koni do 10 DJP, prowadzonej dla celów terapeutycznych i rekreacyjnych;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległą drogę publiczną 8KDD,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaż i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,3,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 15,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60;

4) zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 20:

a) budynki zamieszkania zbiorowego i usługowe:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3,5 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m,

d) dla parku dworskiego i zabytku architektury obowiązują zasady ochrony zabytków określone w § 20.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy usługowej

§ 40. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z następującymi dopuszczeniami i zakazami:
 - a) dopuszcza się:
 - obiekty techniczne,
 - drogi zakładowe o szerokości pasa drogowego 10 m,
 - b) zakaz:
 - zabudowy mieszkaniowej,
 - zabudowy usługowej dla terenów której normowane są poziomy hałas,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - działalności związanej z gospodarowaniem odpadami,
 - stacji paliw,
 - inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne 6KDD i 9KDD bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg zakładowych,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1U i 3U – 2000 m²,
 - b) na terenach 2U – 4000 m²;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki na terenach 1U i 2U:
 - wysokość budynku – do 13 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 10 m,
 - dachy dowolne,
 - b) budynki na terenie 3U:
 - wysokość budynku – do 11 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 8 m,
 - dachy dowolne,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy:
 - obiekty punktowe, takie jak słupy, maszty, kominy – do 15 m,
 - inne obiekty budowlane – do 4 m;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działek:

- na terenach 1U i 3U – 30 m,
- na terenach 2U – 40 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na terenach 1U i 3U – 2000 m²,
- na terenach 2U – 4000 m²;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

§ 41. Dla terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP, ustala się:

1) przeznaczenie: usługi publiczne w zakresie: kultury, nauki, oświaty i wychowania, ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, opieki społecznej, z dopuszczeniem placów rekreacyjnych na powierzchni nie przekraczającej 50% całkowitej powierzchni terenu;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległe drogi publiczne,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

6) zasady kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 21:

a) budynki :

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,5 m,

b) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

§ 42. Dla terenu usług wyznaniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UW, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego – kaplica;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległą publiczną drogę KDL,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 0;

3) linie zabudowy zgodnie z ustaleniem § 12 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,3/0,4,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynek kaplicy – zgodnie z zasadami ochrony zabytków, określonymi w § 21,

- b) wysokość obiektów małej architektury do 2 m.

Rozdział 3.

Tereny użytkowane rolniczo (przeznaczone na cele rolne)

§ 43. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa z następującymi dopuszczeniami i zakazami:
 - a) dopuszcza się:
 - obiekty produkcji roślinnej,
 - obiekty hodowli zwierząt gospodarskich o łącznej obsadzie budynków inwentarskich do 15 DJP,
 - b) zakaz obiektów produkcji zwierzęcej (chowu zwierząt);
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 1RM - przez drogę publiczną KDL za pośrednictwem wewnętrznej drogi dojazdowej KDWD i drogi rolniczej RD,
 - terenu 2RM – przez drogę publiczną 8KDD za pośrednictwem drogi rolniczej RD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki siedliskowej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki siedliskowej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,3,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i inne budynki służące produkcji rolniczej:
 - wysokość budynku – do 9 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4 m,
 - dachy wysokie, dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo garażowe związane z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość budynku – do 6 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
 - dachy wysokie lub płaskie,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m z wyjątkiem silosów, dla których dopuszcza się wysokość do 12 m.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU, 2RU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, przez które należy rozumieć budynki, budowle i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji rolnej i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolnych, z następującymi dopuszczeniami i zakazami:
 - a) dopuszcza się obiekty produkcji roślinnej;
 - b) zakaz:
 - obiektów produkcji zwierzęcej,
 - budynków i lokali mieszkalnych;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1RU – przez drogę publiczną 7KDD za pośrednictwem własnego dojazdu na terenie 2R,
- terenu 2RU – przez drogę publiczną KDL za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDWD i drogi rolniczej RD,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – utwardzone miejsce postojowe;

3) linia zabudowy na terenie 2UR zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 1RU:

- intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,3,
- maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30,

b) dla terenu 2RU:

- intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,2,
- maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
- minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- wysokość budynku – do 9 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m z wyjątkiem silosów, dla których dopuszcza się wysokość do 12 m.

§ 45. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R ustala się:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze z następującymi dopuszczeniami i zakazami:

- a) na terenie 2R dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, przylegających do terenu lasu ZL,
- b) zakaz budowy budynków i budowli, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, które można lokalizować zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w ustaleniach ogólnych;

2) zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- a) ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni śródpolnej, przyrodnej i przydrożnej z możliwością jej uzupełniania i wymiany z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnie z siedliskiem,
- b) zakaz przekształceń naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi, z wyjątkiem niezbędnych zmian związanych z budową lub przebudową dróg rolniczych, urządzeń melioracji wodnych oraz dopuszczonej infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1 lit. b,
- c) na terenach 3R obowiązują dodatkowo zasady ochrony przyrody i krajobrazu wynikające z położenia na obszarach prawnej ochrony, o których mowa w §17 ust. 1 i 2.

§ 46. Dla terenu rolniczego z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem R(RM), ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren rolniczy,
- b) dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, którą można realizować z uwzględnieniem następujących warunków:
 - powierzchnia gruntów rolnych zabudowanych w rozumieniu przepisów z zakresu ewidencji gruntów, nie może przekraczać 30 % całkowitej powierzchni terenu,
 - zakaz obiektów produkcji zwierzęcej;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez drogę krajową nr 46 za pośrednictwem wewnętrznej drogi leśnej na podstawie ustanowionej służebności drogowej, lub przez drogę powiatową nr 1752 O za pośrednictwem drogi wewnętrznej, wyznaczonej jako teren 10KDW w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór, przyjętym uchwałą nr IV.26.2011 z dnia 2011-05-24 (D. Urz. z 2011 r. Nr 50 poz. 637),
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w obrębie działki siedliskowej;

3) wskaźniki zagospodarowania działki siedliskowej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,3,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i inne budynki służące produkcji rolniczej:
 - wysokość budynku – do 9 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4 m,
 - dachy wysokie, dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe związane z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość budynku – do 6 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
 - dachy wysokie lub płaskie,
- c) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m z wyjątkiem silosów, dla których dopuszcza się wysokość do 11 m.

§ 47. Dla terenu rolniczego z dopuszczeniem elektrowni wiatrowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem R(Ew), ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren rolniczy,
- b) dopuszczalne: elektrownia wiatrowa, przez którą należy rozumieć instalację wytwarzającą energię elektryczną za pomocą generatorów napędzanych siłą wiatru, którą można realizować z uwzględnieniem warunków określonych w pkt 2 i 3;

2) wysokość zabudowy:

- a) wysokość turbiny do 60 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) wysokość pozostałej zabudowy do 2 m;

- 3) ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z budowy elektrowni, o których mowa w przepisach odrębnych, nie mogą wykraczać poza strefę ochronną określoną na rysunku planu.

§ 48. Dla terenów dróg rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RD, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi rolnicze, przez które należy rozumieć drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) dopuszcza się budowę trwałych nawierzchni wraz z urządzeniami do powierzchniowego odwodnienia drogi.

Rozdział 4.

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 49. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej, z następującymi dopuszczeniami i zakazami:

a) dopuszcza się:

- obiekty techniczne,
- budynki towarzyszące, tj. budynki socjalne i administracyjne służące obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie,
- jeden w granicach nieruchomości lokal mieszkalny, wydzielony w budynku podstawowym lub towarzyszącym,

b) zakaz:

- zabudowy mieszkaniowej,
- działalności związanej z gospodarowaniem odpadami,
- otwartych składowisk materiałów sypkich i pyłących,
- inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną KDL za pośrednictwem wewnętrznej drogi dojazdowej KDWd,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne, garaże;

- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,4,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

- 4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- wysokość budynku – do 12 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 8 m,
- dachy dowolne,

b) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m.

§ 50. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej, z następującymi dopuszczeniami i zakazami:

a) dopuszcza się:

- obiekty techniczne,
- budynki towarzyszące, tj. budynki socjalne i administracyjne służące obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej w granicach tej samej nieruchomości,
- na terenie 1PU – jeden w granicach nieruchomości lokal mieszkalny, wydzielony w budynku podstawowym lub towarzyszącym,

b) zakaz:

- zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowy usługowej dla terenów której normowane są poziomy hałas,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- działalności związanej z gospodarowaniem odpadami,
- otwartych składowisk materiałów sypkich i pyłących,
- stacji paliw,
- inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii,

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenów 1PU – przez przyległe drogi publiczne,
- terenu 2PU – przez przyległą drogę krajową nr 46 (poza granicami obszaru objętego planem),

b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) na terenach 1PU – 2000 m²,
- b) na terenach 2PU – 5000 m²;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- wysokość budynku – do 13 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 10 m,
- dachy dowolne,

b) wysokość pozostałej zabudowy:

- obiekty punktowe, takie jak słupy, maszty, kominy – do 15 m,
- inne obiekty budowlane – do 4 m;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działek:
 - na terenach 1PU – 30 m,
 - na terenie 2PU – 50 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - na terenach 1PU – 2000 m²,
 - na terenie 2PU – 5000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85° - 95°;
- 8) zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu: na terenie 2PU, wzdłuż granicy z terenem 1MN, należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

Rozdział 5.

Tereny zieleni i wód

§ 51. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) sposób użytkowania i zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem odpowiednio wymogów prawnej ochrony przyrody, o których mowa w § 17 pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie 2ZL zakazuje się zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania mogących uniemożliwić lub istotnie utrudnić przyszłą rozbudowę drogi 2KDZ, w tym budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.

§ 52. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zadrzewiania nieleśne z dopuszczeniem ścieżek spacerowych oraz obiektów małej architektury, takich jak ławki i kosze na śmieci;
- 2) zasady ochrony środowiska: do zadrzewiania terenu należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem.

§ 53. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, z dopuszczeniem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenów;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 2,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 95,
 - c) wysokość zabudowy do 2 m, z wyjątkiem słupów oświetleniowych dla których dopuszcza się wysokość do 5 m;
- 3) na terenie 2ZP, przy urządzeniu zagospodarowania, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w dolinie cieków Dopływ z Suchego Boru, określone w § 16 pkt 6.

§ 54. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD, ustala się:

- 1) przeznaczenie: rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległą drogę publiczną 8KDD, z uwzględnieniem prawnej ochrony zabytkowej alei, o której mowa w § 20,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1mp/3 działki,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;

3) sposób użytkowania i zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 55. Dla cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, ustala się:

- 1) przeznaczenie – cmentarz czynny z obiektami związanymi z funkcją terenu, takimi jak: kaplica cmentarna, budynek gospodarczy, obiekty małej architektury;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległą drogę publiczną 1KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się ze względu na brak możliwości lokalizacji miejsc parkingowych na terenie cmentarza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/0,02,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 2, nie wliczając nagrobków,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
 - d) wysokość zabudowy do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
 - e) dachy dowolne;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na walory estetyczne ustala się nakaz zachowania istniejącego, ceglanego ogrodzenia cmentarza.

§ 56. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: śródlądowe wody płynące w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem:
 - a) mostów i przepustów w ciągach dróg rolniczych,
 - b) przekroczenia sieciami infrastruktury technicznej,
 - c) budowli i urządzeń wodnych;
- 2) sposób użytkowania i zagospodarowania:
 - a) tereny należy użytkować zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) należy chronić i uzupełniać biologiczną obudowę cieków z wykorzystaniem roślinności zgodnej z siedliskiem,
 - c) zakaz wykonywania robót ziemnych z wyjątkiem związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1 oraz innych, niezbędnych z punktu widzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

Rozdział 6.

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 57. Dla terenu obsługi ruchu samochodowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zespół obiektów związanych z obsługą ruchu samochodowego, obejmujący pętlę autobusową oraz parking samochodowy i rowerowy, z dopuszczeniem:
 - a) towarzyszącej zabudowy o funkcji sanitarnej oraz usługowej z zakresu drobnego handlu i małej gastronomii,
 - b) wiat i obiektów małej architektury, związanych z funkcją terenu;
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez przyległą drogę publiczną 8KDD, z uwzględnieniem prawnej ochrony zabytkowej alei, o której mowa w § 20;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/03,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 3,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30,

- d) wysokość zabudowy do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
- e) dachy dowolne.

§ 58. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP się:

- 1) przeznaczenie: ulica w ciągu drogi krajowej nr 46 klasy Gp (głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok 14 – 19 m.

§ 59. Dla terenów drogi publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga krajowa nr 46 klasy Gp (głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj.:
 - a) 2KDGP – ok. 19 – 33 m,
 - b) 3KDGP – ok. 3,5 – 25 m, przy czym podane szerokości dotyczą części pasa drogowego, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem,
 - c) 4KDGP – ok. 36 – 47 m.

§ 60. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDGP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obwodnica drogowa miasta Opola w ciągu drogi krajowej nr 46 klasy Gp (głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok. 41 – 52 m.

§ 61. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1752 O klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość pasa drogowego: od 12 m – do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 62. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga powiatowa nr 1752 O klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok. 8 – 10 m.

§ 63. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga gminna klasy L (lokalnej), o charakterze ulicy osiedlowej;
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok. 8 – 15 m, z poszerzeniem na zakończeniu drogi do ok. 33 m.

§ 64. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi gminne klasy D (dojazdowej) o charakterze ulic osiedlowych;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDD – 8 m,
 - b) 2KDD – zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok. 8,5 – 11,5,
 - c) 3KDD – zgodnie ze stanem istniejącym, tj. ok. 10 m,
 - d) 4KDD, 6KDD – 10 m,
 - e) 5KDD – 8 m,
 - f) 7KDD – 7 m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości należy zwiększyć:
 - a) w miejscach poszerzeń i placu nawrotnego, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m.

§ 65. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 8KDD, 9KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi gminne klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 8KDD – zgodnie ze stanem istniejącym, tj. 12 – 13 m, z przewężeniem na przejeździe przez rzekę Swornicę,
 - b) 9KDD – 10 m, z poszerzeniem na skrzyżowaniu z drogą 8KDD, gdzie powinny być zastosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m;
- 3) w pasie drogi 9KDD należy usytuować szpaler drzew, tj. jednorzędowe nasadzenie drzew, wzdłuż granicy z terenem 3R;
- 4) istniejąca zabytkowa aleja w pasie drogi 8KDD podlega ochronie prawnej, o której mowa w § 20.

§ 66. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDWo, 2KDWo, 3KDWo, 4KDWo, 5KDWo, 6KDWo, 7KDWo, 8KDWo, 9KDWo, 10KDWo, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi o charakterze ciągów pieszo-jezdnym, tj. dróg służących komunikacji pieszej i kołowej bez wyodrębnienia jezdni i chodników, z dopuszczeniem ulic osiedlowych w pasach drogowych o szerokości 8 m;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDWo, 4KDWo, 8KDWo – 5 m,
 - b) 2KDWo, 5KDWo, 9KDWo – 6 m,
 - c) 3KDWo, 6KDWo, 10KDWo – 7 m,
 - d) 7KDWo – 8 m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości należy zwiększyć:
 - a) w miejscach placów nawrotnych na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5 m × 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 67. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie ze stanem istniejącym, tj.:
 - a) 1KP – ok. 4 m,
 - b) 2KP – ok. 4,5 m,
 - c) 3KP – ok. 6 m.

§ 68. Dla terenu oznaczonego symbolem KK ustala się:

- 1) przeznaczenie: linia kolejowa z dopuszczeniem:
 - a) przejazdów w ciągu dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) mostów i przepustów w ciągu koryt rzek i rowów;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 15 m.

§ 69. Dla terenu infrastruktury energetycznej, oznaczonego symbolem Ee, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekt elektroenergetyczny – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio przez przyległe drogi publiczne;
- 3) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 15,
- b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60,
- c) dopuszcza się usytuowanie budynku stacji w odległości 1,5 m od granicy działki;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość stacji do 10 m,
- b) dach stacji murowanej dowolny.

§ 70. Dla terenów farm fotowoltaicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem PEs, ustala się:

1) przeznaczenie: farma fotowoltaiczna, przez którą należy rozumieć wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi;

2) zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- a) ustala się strefę ochronną od urządzeń, o których mowa w pkt 1, w liniach rozgraniczających tereny PEs, co oznacza, że urządzenia te nie mogą powodować znaczącego oddziaływania na środowisko oraz oddziaływań związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza terenami PEs,
- b) powierzchnie pod ogniwami należy pozostawić do naturalnej sukcesji lub wykorzystać rolniczo,
- c) ogrodzenie terenów farm powinno umożliwiać przemieszczanie się drobnej fauny (owadów, herpetofauny, małych zwierząt),
- d) w celu ochrony krajobrazu ustala się:
 - zakaz znaczących zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - nakaz stosowania podziemnych kablowych sieci łączących poszczególne elementy farmy fotowoltaicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy - 0,8/0,2,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 %, nie licząc powierzchni pod ogniwami, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- e) dachy płaskie;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w odległości do 10 m, mierząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń technicznych w sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do sieci (kable i słupów) w celu dokonywania ich okresowych konserwacji, napraw i modernizacji.

§ 71. Dla terenów infrastruktury wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem W, ustala się:

1) przeznaczenie: studnie ujęcia wód podziemnych w Zawadzie oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z ich eksploatacją;

2) obsługa komunikacyjna przez drogi publiczne za pośrednictwem dróg rolniczych RD i istniejących dróg rolniczych na terenie 1R;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:

- a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 5,
- b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60,
- c) wysokość obiektów budowlanych do 3 m;

- 4) zagospodarowanie na terenach ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych w Zawadzie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe**

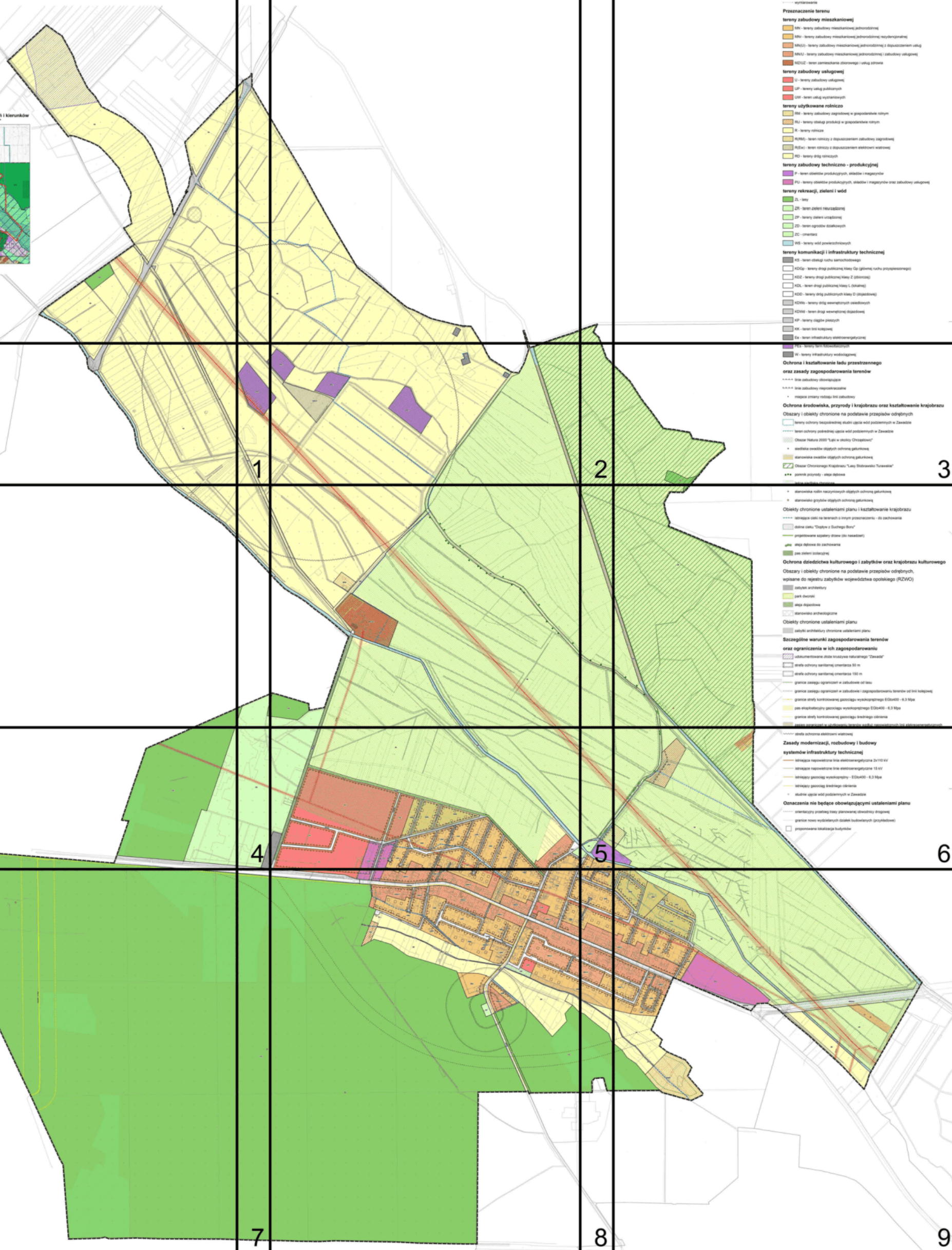
§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

§ 73. Traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lędziny, przyjęty uchwałą nr XXXIV/238/2006 z dnia 2006-03-15 (D. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 29 poz. 1012, ze zm.).

§ 74. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chrzastowice i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

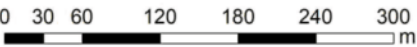
Krzysztof Warzecha



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA

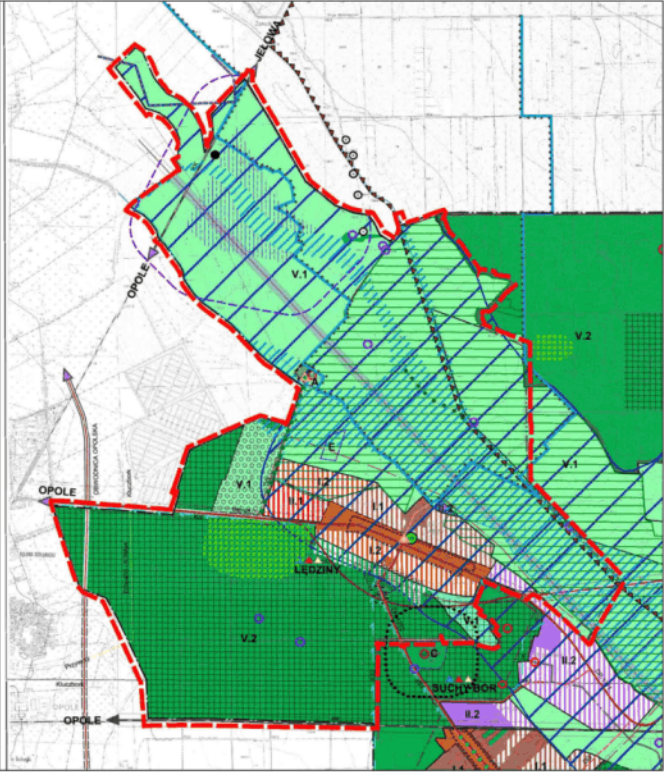
RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1
do uchwały NR LIV.419.2023
z dnia 21 czerwca 2023 r.



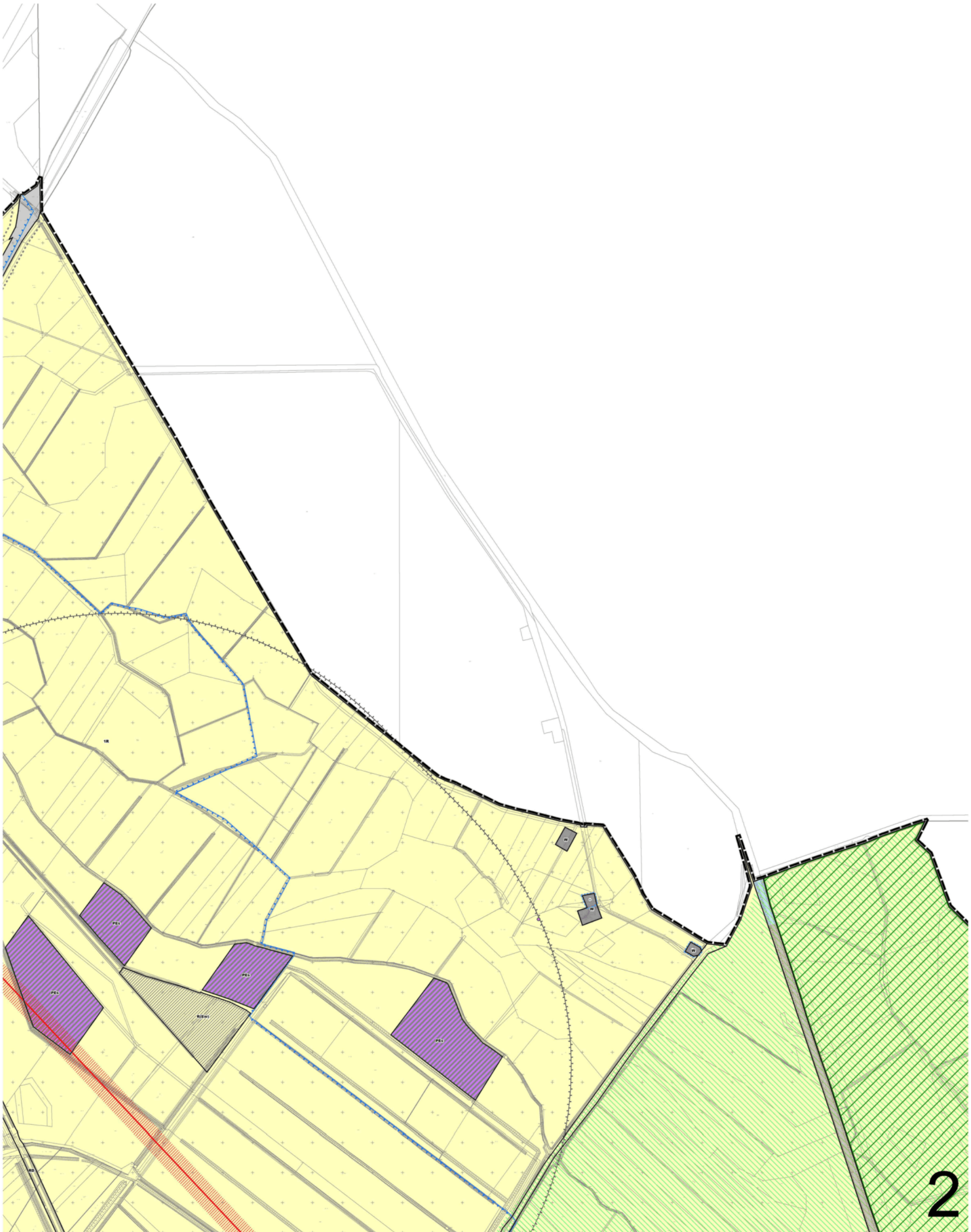
SKALA
1:2 000

Wyrys z rysunku "Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania gminy Chrzęstowice"



granica obszaru objętego planem

OWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LĘDZII





OZNACZENIA

Oznaczenia ogólne i regulacyjne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiarowanie

Przeznaczenie terenu

tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej
- MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MZ/UZ - teren zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia

tereny zabudowy usługowej

- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny usług publicznych
- UW - teren usług wyznaniowych

tereny użytkowane rolniczo

- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym
- R - tereny rolnicze
- R(RM) - teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
- R(Ew) - teren rolniczy z dopuszczeniem elektrowni wiatrowej
- RD - tereny dróg rolniczych

tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej

- P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

tereny rekreacji, zieleni i wód

- ZL - lasy
- ZR - teren zieleni nieurządzonej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- ZC - cmentarz
- WS - tereny wód powierzchniowych

tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

- KS - teren obsługi ruchu samochodowego
- KDGP - tereny drogi publicznej klasy Gp (głównej ruchu przyspieszonego)
- KDZ - tereny drogi publicznej klasy Z (zbiorczej)
- KDL - teren drogi publicznej klasy L (lokalnej)
- KDD - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej)
- KDWo - tereny dróg wewnętrznych osiedlowych
- KDWd - teren drogi wewnętrznej dojazdowej
- KP - tereny ciągów pieszych
- KK - teren linii kolejowej
- Ee - teren infrastruktury elektroenergetycznej
- PEs - tereny farm fotowoltaicznych
- W - tereny infrastruktury wodociągowej

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

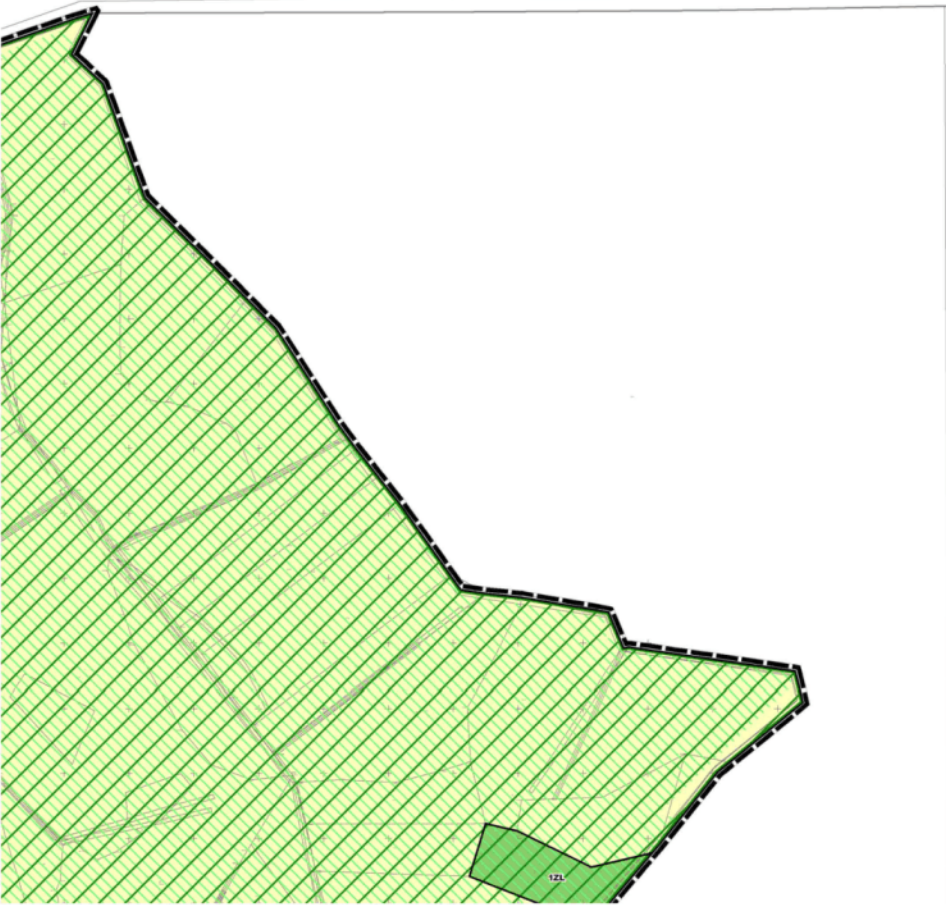
oraz zasady zagospodarowania terenów

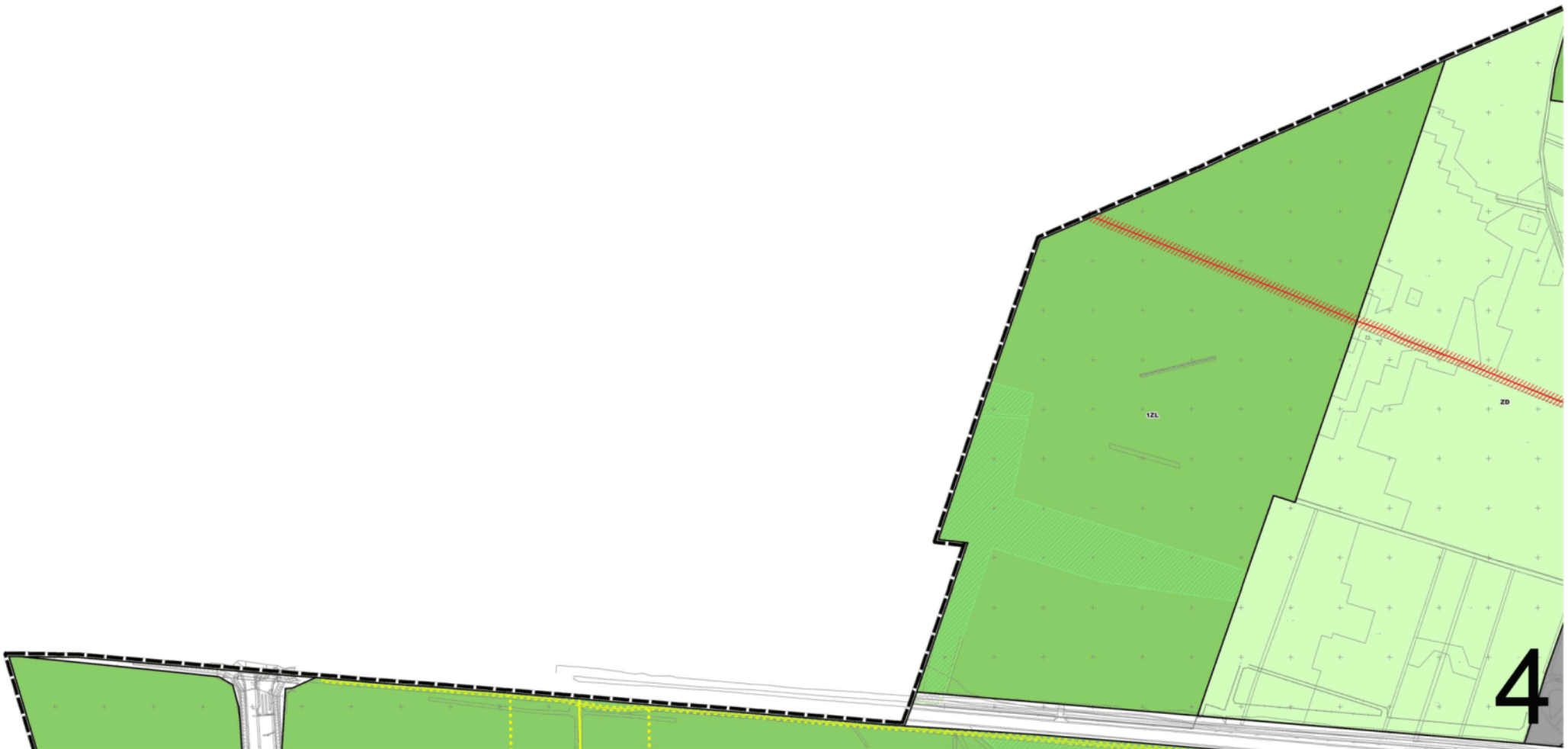
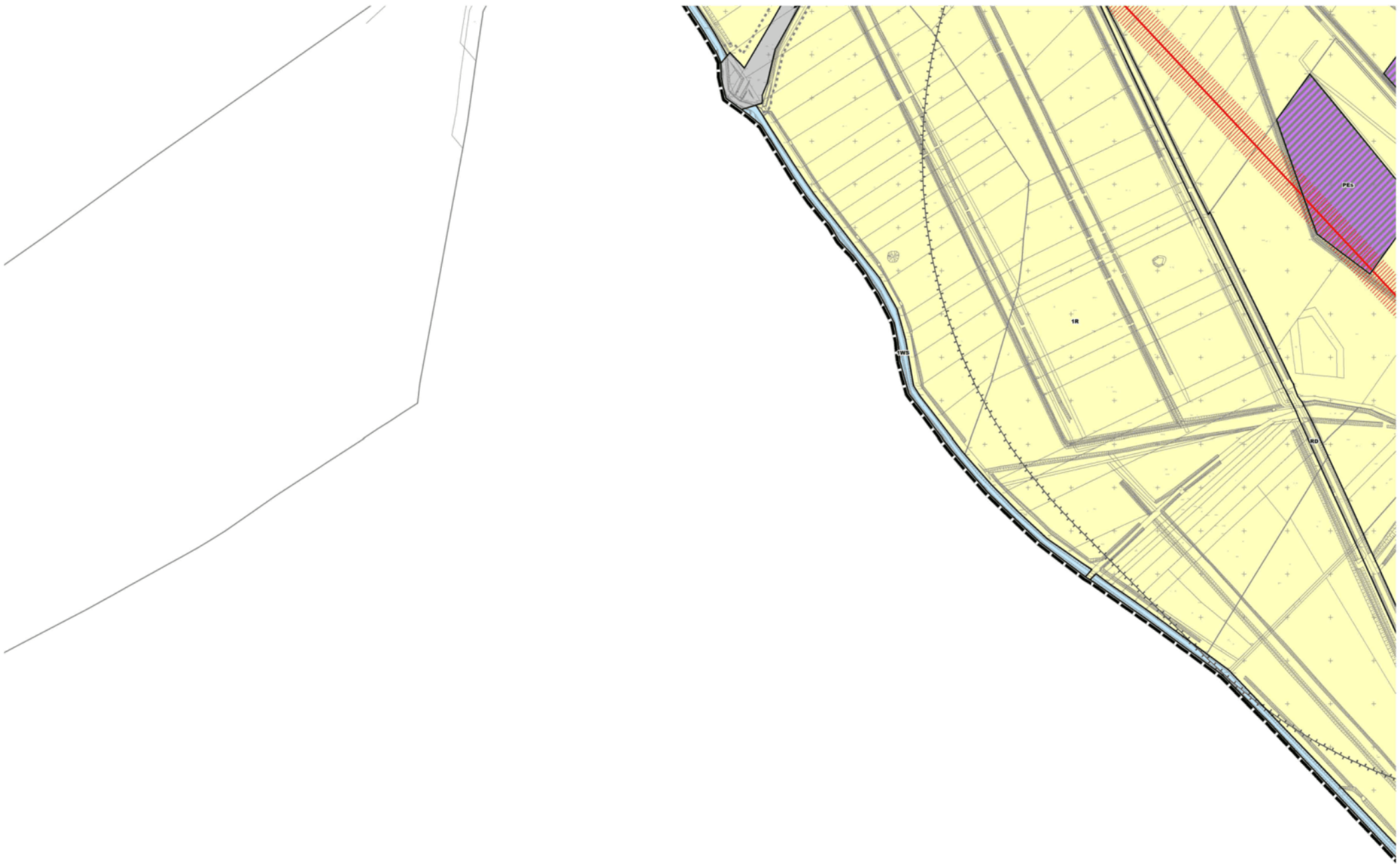
- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

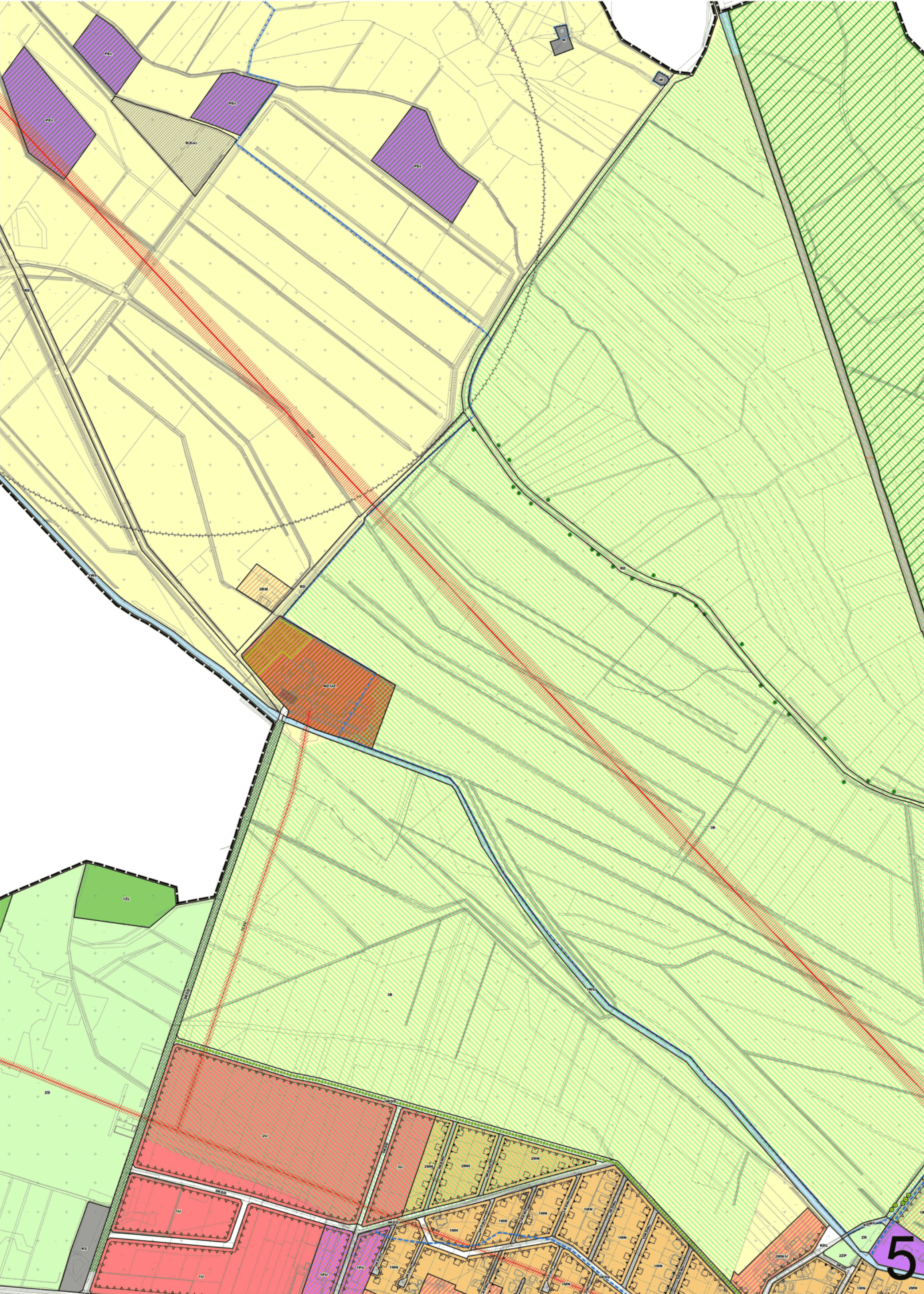
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

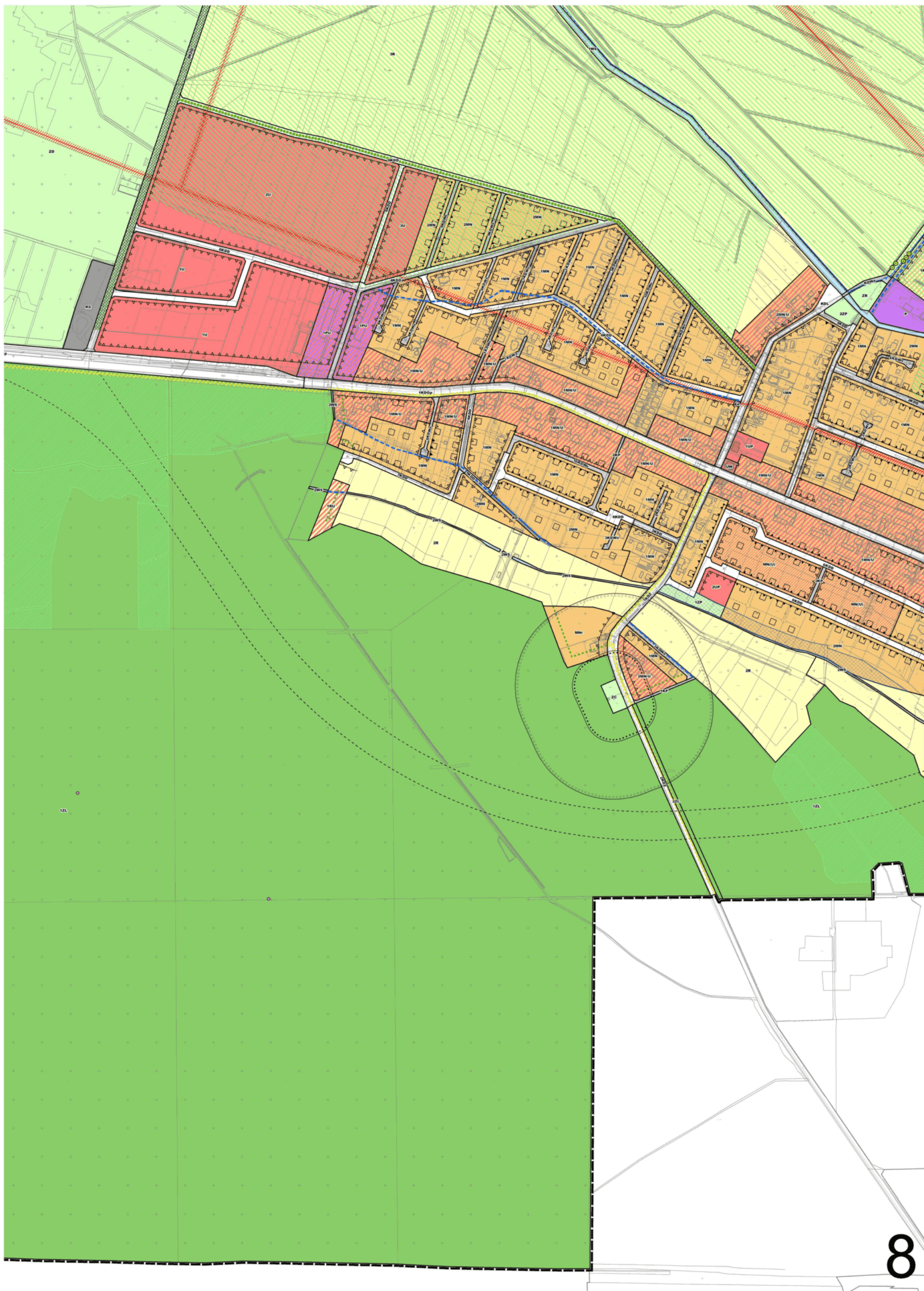
- tereny ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych w Zawadzie
- teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Zawadzie
- Obszar Natura 2000 "Łąki w okolicy Chrzastowic"
 - siedliska owadów objętych ochroną gatunkową
 - stanowiska owadów objętych ochroną gatunkową
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrowsko Turawskie"
 - pomnik przyrody - aleja dębowa
 - leśne siedliska chronione

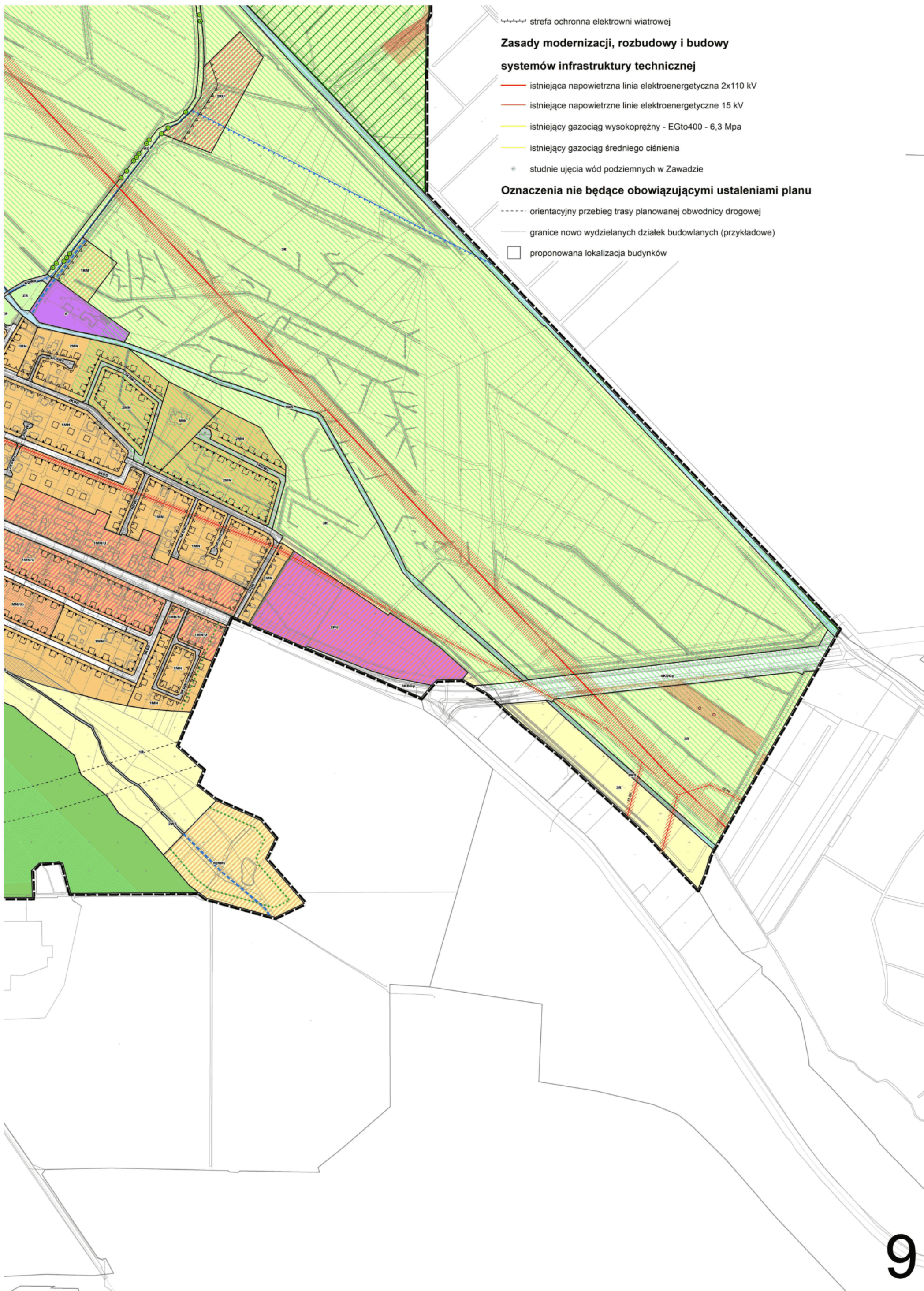












Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.419.2023

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 21 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzastowice
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Lędziny**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy rozstrzyga, co następuje:

- 1) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany planu tak, aby planowana droga 6KDD nie przebiegała przez dz. nr 781/185, ew. przebiegała w końcowej części działki przy granicy z dz. 447/185, gdyż, ze względu na wydzielenie geodezyjne części drogi 6KDD na sąsiednich działkach, zgodnie z obowiązującym planem, oraz istniejący układ działek i zabudowy, nie ma możliwości zmiany obowiązującego obecnie układu komunikacyjnego w sposób uwzględniający wymagania urbanistyki.
- 2) Odrzuca się uwagę dotyczącą przeznaczenia działek nr 152, 157, 158, 567/278, 569/278, 625/244, 626/244, 522/241, 523/241, 329/247, 328/246 na tereny zabudowy mieszkaniowej, gdyż:
 - zmiana przeznaczenia działek nr 522/241, 626/244 i 329/247 pod zabudowę mieszkaniową wiązałaby się z koniecznością zaplanowania nowych dróg do obsługi tej zabudowy wraz z uzbrojeniem, co wpłynęłoby na skutki finansowe uchwalenia planu w postaci dodatkowych kosztów obciążających budżet gminy (w projekcie planu zachowano usługowe przeznaczenie terenu, przyjęte w obowiązującym planie);
- 3) w przypadku pozostałych działek wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice. Odrzuca się uwagę dotyczącą uzupełnienia ustaleń planu w § 6 pkt 3 ppkt d o zapis, że „realizacja zabudowy na terenie R(RM) nie wymaga posiadania przez właściciela średniej powierzchni gospodarstwa rolnego”, gdyż wnioskowany zapis wykracza poza ustawowy zakres ustaleń planu.
- 4) Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia w całości działek nr 483/278, 484/278 na teren zabudowy mieszkaniowej, oraz uwagę dotyczącą przeznaczenia całej działki nr 145 na cele budowlane, gdyż wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice. (W projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową części wnioskowanych działek, zgodnie z ustaleniami studium – jak w obowiązującym planie.)
- 5) Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia dz. nr 318/143 na cele budowlane (dom jednorodzinny), gdyż wnioskowane przeznaczenie działki jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice.
- 6) Odrzuca się uwagi dotyczące braku zgody na poprowadzenie drogi wewnętrznej przez działki nr 818/190, 704/191, 703/191, gdyż kwestionowana droga wewnętrzna jest konieczna dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych w obszarze przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, i została zaplanowana w sposób jak najmniej dotkliwy dla właścicieli działek, przez które przebiega, tj. po trasie istniejącego dojazdu do działek nr 704/191 i 703/191 przez działkę nr 508/191 (ustanowiona służebność przejazdu), i w taki sposób, by nie dzieliła poszczególnych działek ewidencyjnych na części nie spełniające kryteriów działki budowlanej, a potencjalni beneficjenci w możliwie równym stopniu partycypowali w uciążliwościach związanych z drogowym przeznaczeniem części ich działek.
- 7) Odrzuca się uwagi dotyczące braku zgody na obwodnicę drogową wg projektu planu, oraz uwagi dotyczące zmiany trasy obwodnicy drogowej, gdyż pokazany na rysunku planu orientacyjny przebieg trasy planowanej obwodnicy drogowej nie jest obowiązującym ustaleniem planu; trasa została pokazana informacyjnie, zgodnie z wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, która przygotowuje realizację tej drogi w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

- 8) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany ustaleń dla terenu 2PU, gdyż nie mają faktycznego i prawnego uzasadnienia; ustalenia projektu planu zapewniają ochronę przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością działalności gospodarczej na terenie 2PU w stopniu takim jak obowiązujący plan (są jedynie inaczej zredagowane, w dostosowaniu do obecnych przepisów prawnych z zakresu zasad sporządzania planu i ochrony środowiska), nie wprowadza się też żadnych zmian w stosunku do obowiązującego planu niekorzystnych z punktu widzenia wpływu na środowisko.
- 9) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenów usługowych 1U i 2U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN(U) w granicach dz. 515/235 i 234, oraz w granicach dz. 647/231, 376/72, 648/231, 645/231, 644/231, 639/231, 614/238, gdyż:
- zmiana przeznaczenia działek nr 515/235, 639/231 i 614/238 pod zabudowę mieszkaniową wiązałaby się z koniecznością zaplanowania nowych dróg do obsługi tej zabudowy wraz z uzbrojeniem, co wpłynęłoby na skutki finansowe uchwalenia planu w postaci dodatkowych kosztów obciążających budżet gminy (w projekcie planu zachowano usługowe przeznaczenie terenu, przyjęte w obowiązującym planie);
 - w przypadku pozostałych działek wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice.
- 10) Odrzuca się uwagi dotyczące przeznaczenia dz. 94/30 i dz. 234 oraz nieruchomości obejmującej działki nr 399/8, 395/36, 396/2, 397/3, 398/40, 302/2, 226/2, 227/2, 402/2, k.m. 3 i nr 94/32, 94/70, 94/71 k.m. 5 na teren aktywności gospodarczej przeznaczony na obiekty produkcyjne, bazy, składy, hurtownie i magazyny oraz pod farmę fotowoltaiczną o mocy powyżej 100 kW, gdyż wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice.
- 11) Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany przebiegu drogi 6KDD w dostosowaniu do obowiązującego planu, zaplanowania drogi dojazdowej łączącej drogę oznaczoną RD z drogami 6KDD i 3KDWO oraz zmiany linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną w granicach dz. 1123/150 i 1137/150, gdyż:
- droga 6KDD w projekcie planu przebiega w tej samej lokalizacji jak w planie obowiązującym,
 - zaplanowanie nowej drogi wiązałoby się z koniecznością poszerzenia drogi RD i zmiany jej przeznaczenia na ulicę osiedlową, co wpłynęłoby na skutki finansowe uchwalenia planu dodatkowo obciążające budżet gminy,
 - obowiązująca linia zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi podstawowy instrument porządkowania układu zabudowy wzdłuż ulic.
- 12) Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany kąta nachylenia połaci dachu w definicji „dach wysoki” w § 5 ust. 1 pkt 5 z „od 30° do 45°” na „od 25° do 45°”, gdyż ustalona w projekcie planu geometria dachów wynika z analizy cech istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem; proponowana zmiana wpłynie niekorzystnie na ład przestrzenny, bowiem nowa zabudowa nie będzie tworzyć harmonijnej całości z istniejącą zabudową. (W obowiązującym planie ustalony jest kąt nachylenia połaci dachowych minimum 35°).
- 13) Odrzuca się uwagę dotyczącą braku zgody na poszerzenie drogi przylegającej do działki 145, gdyż w projekcie planu istniejąca droga jest poszerzona od strony północnej, natomiast południowa linia rozgraniczająca drogi pokrywa się z granicą ewidencyjną dz. 145 - jak w obecnie obowiązującym planie.
- 14) Odrzuca się uwagi dotyczące zakazu lokalizacji zabudowy siedliskowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i leśnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 6 ha, która jest dopuszczona w obecnie obowiązującym planie, gdyż:
- uwagi zostały wniesione po trzecim wyłożeniu a dotyczą rozwiązania przyjętego w projekcie planu wyłożonym w pierwszym terminie, do którego uwagi można było wносить w terminie do 25. 03. 2022 r.;
 - nie podano oznaczenia nieruchomości, których uwagi dotyczą;
 - dopuszczenie lokalizacji zabudowy siedliskowej na wszystkich terenach rolniczych, bez określenia linii rozgraniczających tereny jej lokalizacji, nie jest możliwe w świetle obecnie obowiązujących przepisów.
- 15) Odrzuca się uwagę dotyczącą braku zgody na przebieg drogi przez działkę nr 747/147, gdyż:

- uwaga została wniesiona po trzecim wyłożeniu a dotyczy rozwiązania przyjętego w projekcie planu wyłożonym w pierwszym terminie, do którego uwagi można było wносить w terminie do 25.03.2022 r.;
 - w projekcie planu zachowano układ komunikacyjny przyjęty w obowiązującym planie, ponieważ nie było wniosków o jego zmianę;
 - likwidacja dróg nie jest możliwa, bowiem wyznaczenie systemu komunikacji, w tym dróg, jest obligatoryjnym elementem planu zagospodarowania przestrzennego; gmina ma obowiązek tak ukształtować przeznaczenie terenów objętych planem, by w sposób racjonalny zapewnić dostępność komunikacyjną poszczególnych obszarów, jakie ten plan obejmuje.
- 16) Odrzuca się uwagę dotyczącą wprowadzenia zapisu w tekście planu dopuszczającego lokalizowanie magazynów energii oraz głównych punktów odbioru wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze R(Ew) dz. 94/36, oraz uwagi dotyczące przeznaczenia dz. nr dz. 94/30 i dz. nr 234 jako tereny farm fotowoltaicznych oznaczone symbolem PEs o mocy powyżej 100 kW, gdyż nie dotyczą zmian wprowadzonych w związku z uwzględnieniem uwag złożonych w ramach drugiego wyłożenia, ale są to nowe wnioski o zmianę przeznaczenia terenów, które na tym etapie procedury sporządzania planu nie mogą być rozpatrywane.
- 17) Odrzuca się uwagi właściciela dz. 753/150, 885/153 dotyczące:
- zmniejszenia dla terenów 2MN i 1MN/U powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zwiększenia wysokości zabudowy, zmiany wskaźników zagospodarowania działek budowlanych, oraz rozszerzenia przeznaczenia terenów 2MN o zabudowę szeregową, gdyż ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania działek oraz gabaryty i formy zabudowy wynikają z analizy cech istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem; proponowane zmiany tych ustaleń wpłyną niekorzystnie na ład przestrzenny, bowiem nowa zabudowa nie będzie tworzyć harmonijnej całości z istniejącą zabudową;
 - przedłużenia drogi osiedlowej oznaczonej symbolem 5KDD szer. 8 m i zmianę symbolu drogi 6KDD o szer. 10 m na drogę 5KDD o szer. 8 m, gdyż: (1) uwaga ta została wniesiona po trzecim wyłożeniu a dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu wyłożonym w pierwszym terminie, do którego uwagi można było wносить w terminie do 25.03.2022 r.; (2) przedłużenie drogi osiedlowej wiązałoby się z koniecznością poszerzenia drogi RD i zmiany jej przeznaczenia na ulicę osiedlową, co wpłynęłoby na skutki finansowe uchwalenia planu dodatkowo obciążające budżet gminy.
- 18) Odrzuca się uwagę dotyczącą pozostawienia szerokości i przepustowości ulicy Uroczej, ze względu na to, że planowane poszerzenie drogi w sposób drastyczny pogorszy walory użytkowe działki nr dz. 894/147, gdyż:
- uwaga została wniesiona po trzecim wyłożeniu a dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu wyłożonym w pierwszym terminie, do którego uwagi można było wносить w terminie do 25.03.2022 r.,
 - proponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niekorzystne z punktu widzenia funkcjonowania układu komunikacyjnego, biorąc pod uwagę docelowe natężenie ruchu samochodowego.
- 19) Odrzuca się uwagę dotyczącą przesunięcia planowanej w granicach dz. 1195/98 zatoczki do zawracania bliżej osi jezdni, gdyż:
- uwaga została wniesiona po trzecim wyłożeniu a dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu wyłożonym w pierwszym terminie, do którego uwagi można było wносить w terminie do 25.03.2022 r.,
 - wnioskowane przesunięcie planowanego placu nawrotnego bliżej osi jezdni jest rozwiązaniem niekorzystnym, bowiem przesunięcie wiązałoby się z koniecznością przeznaczenia na plac części działki nr 958/94, w efekcie czego jej powierzchnia byłaby mniejsza niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w projekcie planu.
- 20) Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany ustaleń projektu MPZP poprzez zmianę przeznaczenia terenu, na którym położone są dz. 614/238, 639/231, 644/231, 645/231, 648/231, 647/231, 376/72 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku projektu MPZP symbolem MN/U, gdyż:

- uwaga o zmianę przeznaczenia ww. działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej była złożona po pierwszym wyłożeniu i nie została uwzględniona ze względów przedstawionych w pkt 9,
- dopuszczenie na terenach zabudowy usługowej 1U, 2U i 3U lokali mieszkalnych byłoby niezgodne z określonym w planie przeznaczeniem terenu, bowiem w praktyce umożliwiałoby realizację na tych terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.419.2023

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 21 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzastowice
o sposobie realizacji, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
wsi Łędziny, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Chrzastowice rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Gminy Chrzastowice.
- 2) Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
- 3) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminy.
- 4) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej.
- 5) Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Chrzastowice.
- 7) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Chrzastowice.
- 8) Inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Chrzastowice, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), w oparciu o:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV.419.2023

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 21 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne o obiekcie