

**UCHWAŁA NR XLI/305/2010  
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 27 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Bór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 73, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996), oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/197/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 20 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Bór, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/269/2006 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 29 sierpnia 2006r., Rada Gminy Chrzastowice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Bór uchwalonego uchwałą Nr XLIII/220/2002 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 28 lutego 2002 r., zwaną w dalszej treści zmianą planu.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1 000, zwanym w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1.

**§ 3. 1.** W zmianie planu określono:

- 1) w § 6 – przeznaczenie terenu;
- 2) w § 7 – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy);
- 3) w § 8 – zasady ochrony środowiska;
- 4) w § 9 – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) w § 10 – stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zmianie planu nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ponieważ z okoliczności faktycznych wynika brak uzasadnienia dla takich ustaleń.

**§ 4. 1.** Następujące elementy oznaczone graficznie na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu;
- 3) linia zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku zmiany planu są elementami postulatywnymi, nie będącymi obowiązującymi ustaleniami planu, oraz elementami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu.

**§ 5.** Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) usługi rzemieślnicze - mały warsztat w którym prowadzona jest samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę, oparta w zasadzie na pracy ręcznej i bez wyraźnego podziału specjalizacyjnego między pracującymi;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy, powierzchnia biologicznie czynna – w znaczeniu określonym w przepisach budowlanych;
- 3) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna, izolacyjna, ogrody przydomowe;
- 4) działka budowlana – w znaczeniu określonym w ustawie z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) standard jakości środowiska, standardy emisyjne, emisja – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 6) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych ani na podstawie decyzji właściwego organu;
- 7) linia zabudowy – linia wyznaczająca odległość budynków od ulicy, mierzona do zasadniczej ściany budynku;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu;
- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na terenie do powierzchni tego terenu;
- 10) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 6. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MUr.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, w tym usługi napraw pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 t, wraz z zielenią towarzyszącą.

3. Dopuszcza się usługi handlu związane z prowadzoną działalnością rzemieślniczą.

§ 7. Dla terenu, o którym, mowa w § 6, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy KZ i z ulicy KD;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – zgodnie z postulatywnym oznaczeniem na rysunku zmiany planu - pod warunkiem wydzielenia dla niego działki budowlanej od strony ulicy KD;
- 4) budynki należy sytuować równoległe/prostopadle do linii rozgraniczających teren;
- 5) ustala się linię zabudowy w odległości 10m od osi ulicy KD, jako:
  - a) linię obowiązującą – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w pkt 3,
  - b) linię nieprzekraczalną – dla pozostałych budynków oraz wiat,
- 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, zagospodarować zielenią ozdobną;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) dla działki mieszkaniowo-usługowej:
    - max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
    - min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30
  - b) dla działki, o której mowa w pkt 3:
    - max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 20,
    - min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50
- 8) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 10:
  - a) 2 mp – na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - b) 3 mp – na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2, lub
  - c) 1 mp na – 1 stanowisko naprawy samochodów,
  - d) ½ mp – na jednego zatrudnionego, z wyłączeniem właściciela;
- 9) odległość wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c, d, od okien budynków mieszkalnych oraz od granic działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się odstąpienie od zapewnienia miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c i d, pod warunkiem zapewnienia możliwości parkowania samochodów w pasie drogowym ulicy KZ;
- 11) ustala się następujące wysokości dla budynków nowych i nadbudowywanych:
  - a) budynki mieszkalne – 8-10 m, mierząc od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy,
  - b) pozostałe budynki (warsztatowe, gospodarcze i garażowe) – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 8m;
- 12) ustala się następującą geometrię dla nowych dachów:
  - a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia podstawowych połaci 35o – 45o, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy,
  - b) pozostałe budynki (warsztatowe, gospodarcze i garażowe) - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci 20o – 45o, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy,

- c) dopuszcza się dachy płaskie nad parterowymi częściami budynków, których powierzchnia nie przekracza 25% całkowitej powierzchni budynku;
- 13) kierunek głównej kaleniczy dachów:
- w budynkach sytuowanych w linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu – prostopadła do drogi KD,
  - w pozostałych budynkach – dowolna;
- 14) kolorystyka dachów – dowolne odcienie czerwieni, brązów i szarości oraz czarne.

**§ 8.** Dla terenu, o którym, mowa w § 6, ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- działalność rzemieślnicza, w szczególności eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny;
- w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy stosować się do przepisów odrębnych przyjmując:
  - tereny sąsiednie MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - teren objęty planem MUr i tereny sąsiednie MU - jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- na granicach terenu należy urządzić zieleń izolacyjną średniowysoką zimozieloną, zgodnie z rysunkiem zmiany planu; urządzenie zieleni izolacyjnej nie obowiązuje:
  - w granicach działki budowlanej, o której mowa w § 7 pkt 3,
  - w przypadku likwidacji działalności rzemieślniczej;
- wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów;
- z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach działki budowlanej, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia;
- powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń do gruntu.

**§ 9.** Dla terenu, o którym, mowa w § 6, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej;
- odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzenie wód opadowych do gruntu na działce budowlanej inwestora, z zastrzeżeniem § 8 pkt 7;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 4.

**§ 10.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - 15 %.

**§ 11.** W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 12.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Bór, uchwalony uchwałą Nr XLIII/220/2002 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 28 lutego 2002r., w części objętej niniejszą uchwałą.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Rafał Bartek**

Załącznik do Uchwały Nr XLI/305/2010  
Rady Gminy Chrzastowice  
z dnia 27 października 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Rysunek zmiany planu**