



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 23 grudnia 2020 r.

Poz. 3615

### UCHWAŁA NR XXVIII/195/2020 RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE

z dnia 27 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378) zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/399/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków, Rada Miejska w Prószkowie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków przyjętego uchwałą nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r.

**§ 2.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej zmiany planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

**§ 3.1.** Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu zawierające symbole literowe, określające przeznaczenie terenu – 14U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie;
- 6) granice strefy historycznie ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości;

- 7) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, niebędące ustaleniami zmiany planu posiadają charakter informacyjny.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan, linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
  - a) przekroczenie nie więcej niż 1,0 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
  - b) przekroczenie nie więcej niż 2,0 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;
- 5) **usługi** – funkcje terenów i obiektów służące prowadzeniu działalności gospodarczej oraz usługi publiczne, których wykonywanie nie powoduje przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 5. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dopuszcza się roboty budowlane wykonywane na istniejących obiektach budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwałą.

§ 6. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz wód powierzchniowych.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) obszar zmiany planu znajduje się w obrębie strefy ochrony historycznie ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości (ustalanej w uchwale nr XL/368/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków), w obrębie której obowiązuje: napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 2) obszar zmiany planu znajduje się w obrębie strefy ochrony archeologicznej (ustalanej w uchwale nr XL/368/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków), w obrębie której obowiązują ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy**:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 2) dla budynków i obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie określa się ustaleń w zakresie:
  - a) linii zabudowy,

- b) intensywności zabudowy,
  - c) wysokości zabudowy,
  - d) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) uwzględnia się lokalizację terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” (cały obszar zmiany planu) utworzonego z dniem 26 maja 1988 r. uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu nr XXIV/193/88, w granicach którego wszelka działalność musi być zgodna z uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2016, poz. 2017), w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty zmianą planu położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Prószkowski Potok o kodzie PLRW60001711969, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 3) obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 335 ”Krapkowice – Strzelce Opolskie” (obszar ochrony wysokiej) – cały obszar zmiany planu – dla którego wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym zmianą planu powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych i odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

**§ 10. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dokonywanie podziałów i scaleń nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 2) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 100°;
- 3) ustalenia określające minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służących poprawie zagospodarowania działek sąsiednich. Wówczas należy dostosować wielkość działek odpowiednio.

**§ 11.1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
- 2) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wewnętrznych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie instalacji służących produkcji energii na dachach budynków oraz na ziemi o mocy poniżej 100 kW służących obsłudze danej inwestycji;
3. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w wodę**:
  - 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.
4. Ustala się następujące zasady **odprowadzania ścieków** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie **usuwania odpadów stałych** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w ciepło**:
  - 1) obiekty w obszarze objętym zmianą planu zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło;
  - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji słonecznych zlokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących służących pozyskaniu ciepłej wody i/lub pozyskiwaniu energii, przy czym ich moc nie może przekroczyć 100 kW;
  - 3) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz**:
  - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. Ustala się następujące zasady **rozwój sieci telekomunikacyjnej** – dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 12. Określa się zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli liczba stanowiska wynosi więcej niż 100;
- 2) realizacja miejsc do parkowania – na terenie własnym inwestora w formie stanowisk postojowych i/lub w garażach.

#### § 13. Nie ustala się **sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**.

§ 14. Ustala się **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **Rozdział 2** **Przepisy szczegółowe**

§ 15.1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 14U, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi (z wyłączeniem stacji paliw) wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) uzupełniające:

- a) mieszkania,
- b) uzbrojenie terenu,
- c) zieleni;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,01,
- b) maksymalna: 4,0;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,7;

4) w zakresie kształtowania dachów (z dopuszczeniem lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów):

a) dla budynków usługowych:

- dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dwuspadowe i/lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°, w dopuszczalnych kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym, czarnym,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dla których dopuszcza się dowolne pokrycie,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych (w tym wiat i altan) ustala się dowolny kąt nachylenia połaci i pokrycia dachu;

5) wysokość:

- a) budynków usługowych nie może przekroczyć: czterech kondygnacji nadziemnych oraz 15 m,
- b) budynków garażowych i gospodarczych (w tym wiat i altan) nie może przekroczyć 6 m,
- c) pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 15 m;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz terenów komunikacji wewnętrznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

**§ 17.** Na obszarze objętym zmianą planu traci moc uchwała nr XL/368/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Prószkowie

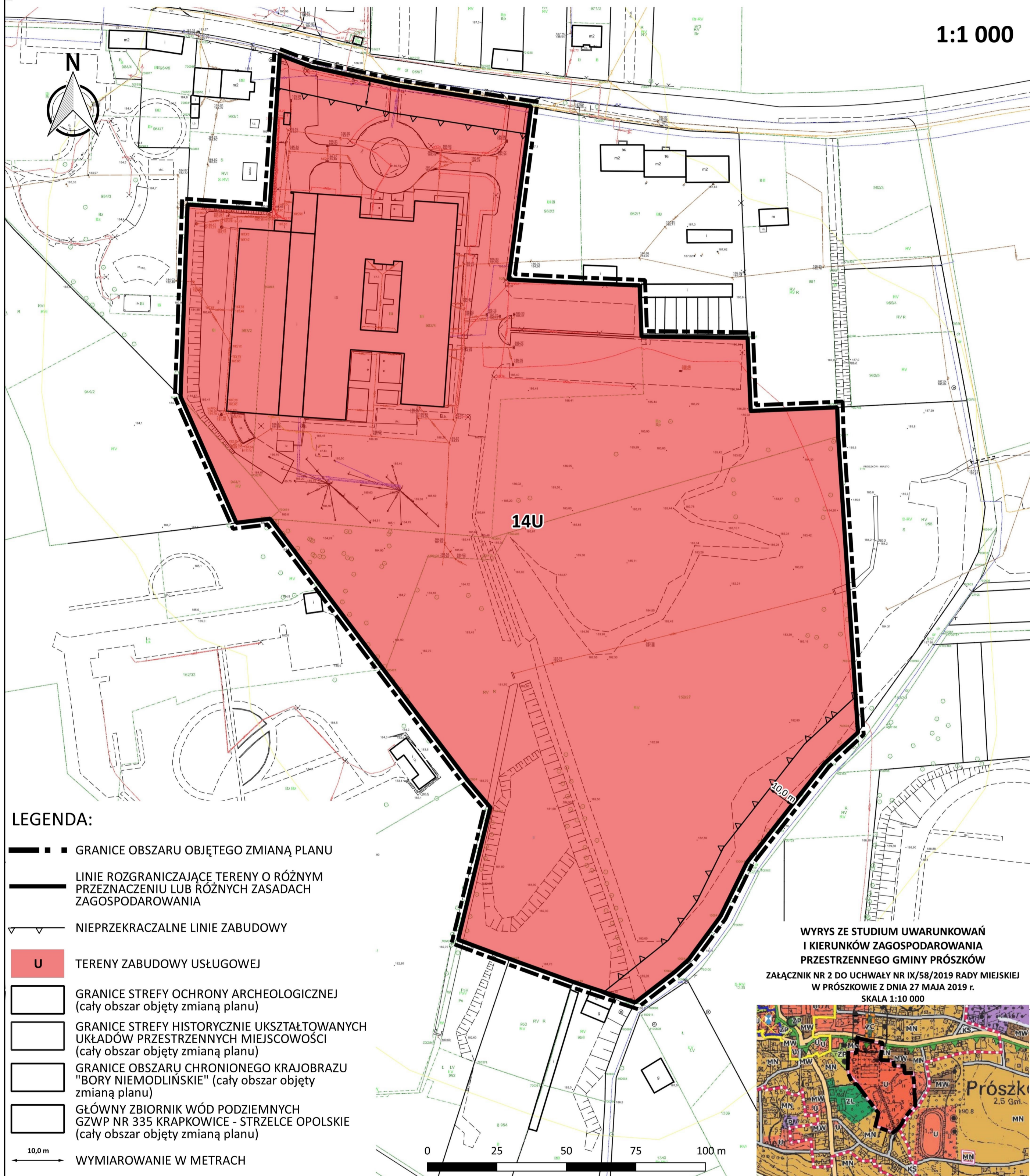
*Lucjan Dzumla*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRÓSZKÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/195/2020  
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE Z DNIA 27 LISTOPADA 2020 r.



1:1 000



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVIII/195/2020  
Rady Miejskiej w Prószkowie  
z dnia 27 listopada 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

**w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków, Rada Miejska w Prószkowie rozstrzyga, co następuje:

W zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji infrastrukturalnych.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVIII/195/2020  
Rady Miejskiej w Prószkowie  
z dnia 27 listopada 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Prószkowa rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z tym brak przedmiotu rozstrzygnięcia, tj. listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w pkt 14, co uniemożliwia rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.