



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 listopada 2024 r.

Poz. 2839

UCHWAŁA NR VIII/60/2024 RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE

z dnia 25 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/247/2021 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II, Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Prószkowie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków, uchwalonego uchwałą Nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r. zmienionego uchwałą Nr LIII/411/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 17 marca 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

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

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) linie wymiarowe (wartość w metrach);
- 7) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie oraz GZWP 333 Opole – Zawadzkie (cały obszar objęty planem);
- 8) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 336 Niecka Opolska.

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

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg lub działek pełniących funkcję dojazdową, linia ta jest jednocześnie

nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

- 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg lub działek pełniących funkcję dojazdową, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 7) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 8) **budynek mieszkalno-usługowy** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 9) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 10) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 11) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 12) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 13) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne, wiaty), a także urządzenia budowlane;
- 14) **zieleń towarzysząca** – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe;
- 15) **przepisy budowlane** – 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;
- 16) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 17) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) **zabudowę mieszkaniową i usług** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 3) **zieleń urządzonej** – należy przez to rozumieć naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki), skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, komunikacja wewnętrzna, boiska, urządzenia sportowe i rekreacyjne;

- 4) **tereny infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć tereny na których dopuszczalny jest każdy rodzaj infrastruktury technicznej;
- 5) **tereny zieleni i infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) wraz infrastrukturą techniczną (dopuszczalny każdy rodzaj infrastruktury technicznej);
- 6) **tereny rolnicze** – należy rozumieć jako użytki rolne kwalifikowane jako grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, nieużytki.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem: **M/U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **Z**;
- 4) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem: **KDL**;
- 5) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem: **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**;
- 7) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem: **Kp**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem: **R**;
- 9) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **Ee**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem: **IT**;
- 11) tereny zieleni i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem: **Z/IT**.

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, 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) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

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

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, w tym dopuszczenia i zakazy, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurę scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ustaleniach szczegółowych na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i w przypadku regulacji granic nieruchomości.
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, M/U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: warsztaty naprawy pojazdów, warsztaty wulkanizatorskie, stacje paliw, myjnie samochodowe.

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

- 1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
 - a) ścianami bocznymi równoległe do frontu lub bocznych granic działki,
 - b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 2) przy rozbudowie budynków 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;
- 3) 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 taki sam rodzaj i kolor pokrycia dachowego i ścian elewacyjnych.

§ 11. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 5.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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

4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 51% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

5. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i działek budowlanych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 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 tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:

- a) na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach M/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach GZWP 333, GZWP 335, GZWP 336 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie kształtowania krajobrazu zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazuje się w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, niezwłoczne zgłoszenie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Prószkowa, a następnie podjęcie odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnym.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogi KDL, KDD i KDW, określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi KDL, KDD;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) rozbudowę dróg publicznych 1KDL i 1KDD,
 - b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdných Kp;
- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
- 5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną;
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 4) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
- 5) wywóz odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na wszystkich terenach możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:
- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

Rozdział 5

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

§ 14. 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: MN, M/U – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 33MN, 34MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:
 - a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń towarzysząca.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1MN: z drogi 1KDW, 3KDW, 9KDW,
 - b) dla terenu 2MN: z drogi 1KDW, 4KDW,
 - c) dla terenu 3MN: z drogi 9KDW, 10KDW,
 - d) dla terenu 4MN: z drogi 1KDW, 4KDW, 5KDW,
 - e) dla terenu 5MN: z drogi 10KDW, 11KDW,
 - f) dla terenu 6MN: z drogi 1KDW, 5KDW, 6KDW,
 - g) dla terenu 7MN: z drogi 11KDW, 12KDW,
 - h) dla terenu 8MN: z drogi 6KDW, 7KDW, 17KDW,
 - i) dla terenu 9MN: z drogi 12KDW, 13KDW,

- j) dla terenu 10MN: z drogi 7KDW, 8KDW, 17KDW,
- k) dla terenu 11MN: z drogi 13KDW, 14KDW,
- l) dla terenu 12MN: z drogi 8KDW, 17KDW, 3Kp,
- m) dla terenu 13MN: z drogi 14KDW, 15KDW,
- n) dla terenu 14MN: z drogi 15KDW,
- o) dla terenu 17MN: z drogi 1KDW,
- p) dla terenu 18MN: z drogi 17KDW, 18KDW,
- q) dla terenu 19MN: z drogi 1KDW, 18KDW, 19KDW,
- r) dla terenu 20MN: z drogi 17KDW, 18KDW, 21KDW,
- s) dla terenu 21MN: z drogi 18KDW, 19KDW, 21KDW,
- t) dla terenu 22MN: z drogi 1KDW, 19KDW, 21KDW,
- u) dla terenu 23MN: z drogi 1KDW, 21KDW, 22KDW,
- v) dla terenu 24MN: z drogi 1KDW, 22KDW, 23KDW,
- w) dla terenu 25MN: z drogi 21KDW, 22KDW,
- x) dla terenu 26MN: z drogi 22KDW, 23KDW,
- y) dla terenu 27MN: z drogi 23KDW,
- z) dla terenu 33MN: z drogi 1KDL, 17KDW,
- aa) dla terenu 34MN: z drogi 19KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny, a gdy miejsc parkingowych będzie więcej niż 4 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 700 m², a w przypadku istniejących działek mniejszych niż 700 m² – 500 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 8 m w przypadku elewacji kalenicowych i 6 m w przypadku elewacji szczytowych do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki;

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 16. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **15MN, 16MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:

- a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zakaz realizacji zabudowy w układzie szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 15MN: z drogi 16KDW,
- b) dla terenu 16MN: z drogi 16KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny, a gdy miejsc parkingowych będzie więcej niż 4 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – w przypadku zabudowy bliźniaczej 400 m², a w przypadku zabudowy wolnostojącej – 700 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej: §dla budynków wolnostojących: od 8 m w przypadku elewacji kalenicowych i 6 m w przypadku elewacji szczytowych do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 m, §dla budynków w zabudowie bliźniaczej: od 6 do 10 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki;

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 11 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 17.1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **28MN, 29MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:

- a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 28MN: z drogi 24KDW,
- b) dla terenu 29MN: z drogi 24KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny, a gdy miejsc parkingowych będzie więcej niż 4 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 700 m²; a w przypadku istniejących działek mniejszych niż 700 m² – 500 m²,

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 8 m w przypadku elewacji kalenicowych i 6 m w przypadku elewacji szczytowych do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – równolegle względem frontu działki;

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równolegle względem frontu działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **30MN, 31MN, 32MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:

- a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zielen towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 30MN: z drogi 25KDW,

b) dla terenu 31MN: z drogi 2KDW, 25KDW,

c) dla terenu 32MN: z drogi 2KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny, a gdy miejsc parkingowych będzie więcej niż 4 - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 700 m²; a w przypadku istniejących działek mniejszych niż 700 m² – 500 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,

- szerokość elewacji frontowej – od 8 m w przypadku elewacji kalenicowych i 6 m w przypadku elewacji szczytowych do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 m,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – równoległe względem frontu działki;

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 19. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:

- a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 17KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny, a gdy miejsc parkingowych będzie więcej niż 4 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - sklepy – 1 miejsce parkingowe / 30m² pow. sali sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe / na 1 sklep,
 - bary, restauracje, kawiarnie – 1 miejsce parkingowe / 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - przedszkole, żłobek – 1 miejsce parkingowe / 8 dzieci, ale nie mniej niż 1mp,
 - przychodnie, gabinety lekarskie – 1 miejsce parkingowe / 20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - obiekty biurowe i administracyjne – 1 miejsce parkingowe / 20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - inne obiekty usług użyteczności publicznej - 1 miejsce parkingowe / 20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - pensjonaty, pokoje gościnne – 1 miejsce parkingowe / 1 pokój,
 - pozostałe – 1 miejsce parkingowe / 20 m² pow. użytkowej,
 - na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,
 - miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, przy czym nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4;
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,2,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do maksymalnie 20 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – równoległe lub prostopadłe względem frontu działki lub granic bocznych działki;

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±45°.

§ 20. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 17KDW; 3Kp;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- b) geometria dachu – dowolna.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) dopuszcza się:

- a) drogi rolne do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej wzmocnionej,
- b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia;

- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL, 20KDW.

§ 22. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IT, 2IT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, telekomunikacyjnej;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1IT z dróg 3KDW, 9KDW,
 - b) dla terenu 2IT z drogi 1KDL;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,01 do 0,05,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna.

§ 23. Dla terenów zieleni i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z/IT, 2Z/IT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, telekomunikacyjnej, w tym zbiorniki wodne i retencyjne,
 - b) zieleni urządzona i nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalny sposób zagospodarowania: place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1Z/IT z dróg 1KDW, 3KDW,
 - b) dla terenu 2Z/IT z drogi 1KDL, 17KDW;
- 4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,01 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna.

§ 24. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ee**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 12KDW, 3Kp;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,01 do 0,5,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna.

§ 25. 1. Dla terenów **dróg publicznych lokalnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

§ 26. 1. Dla terenów **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

§ 27. 1. Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

§ 28. 1. Dla terenów **ciągów pieszo-jezdnich**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kp, 2Kp, 3Kp**, ustala się:

- 1) podstawowe – pas terenu przeznaczony do ruchu kołowego, pieszego i rowerowego;
 - 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu w ramach istniejących działek, lecz nie mniej niż 3 m;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
 - 3) wysokość zabudowy do 8 m.

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Prószkowie

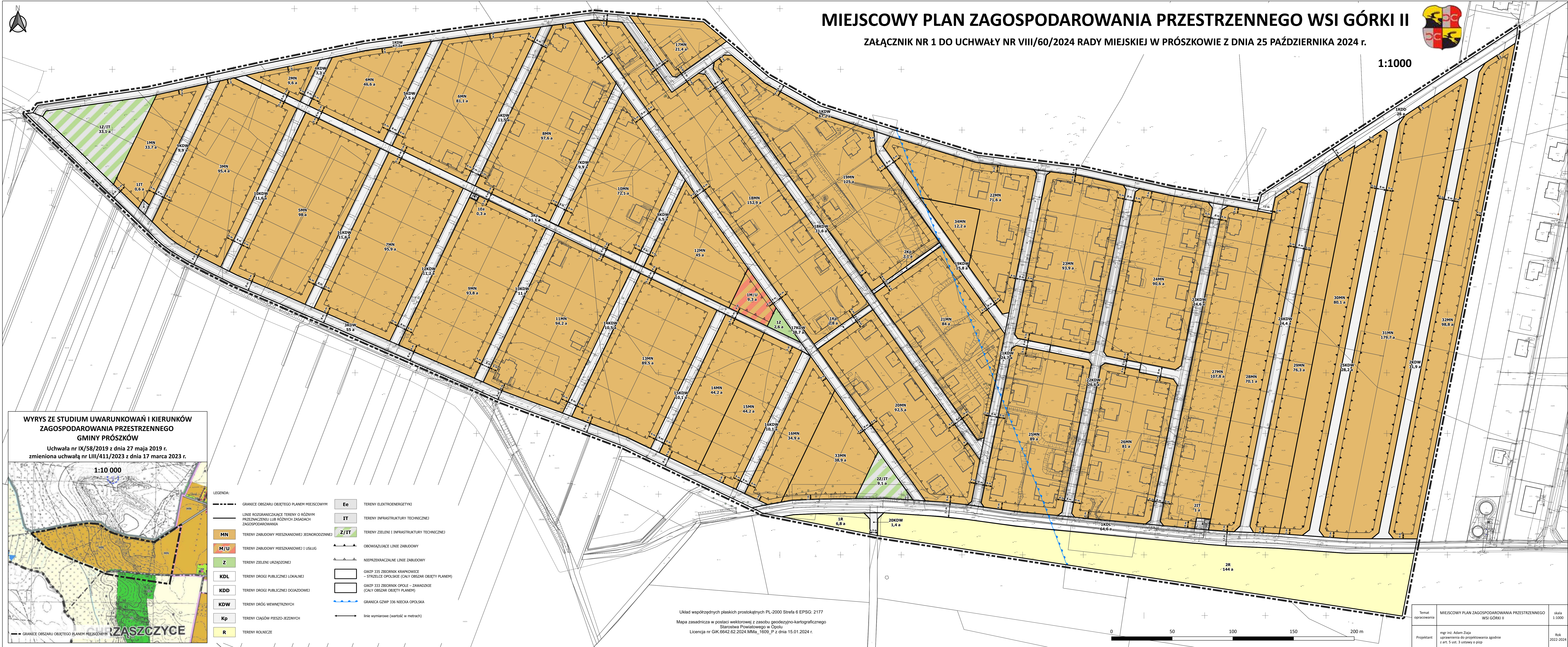
Marek Zgoda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GÓRKI II

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/60/2024 RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2024 r.



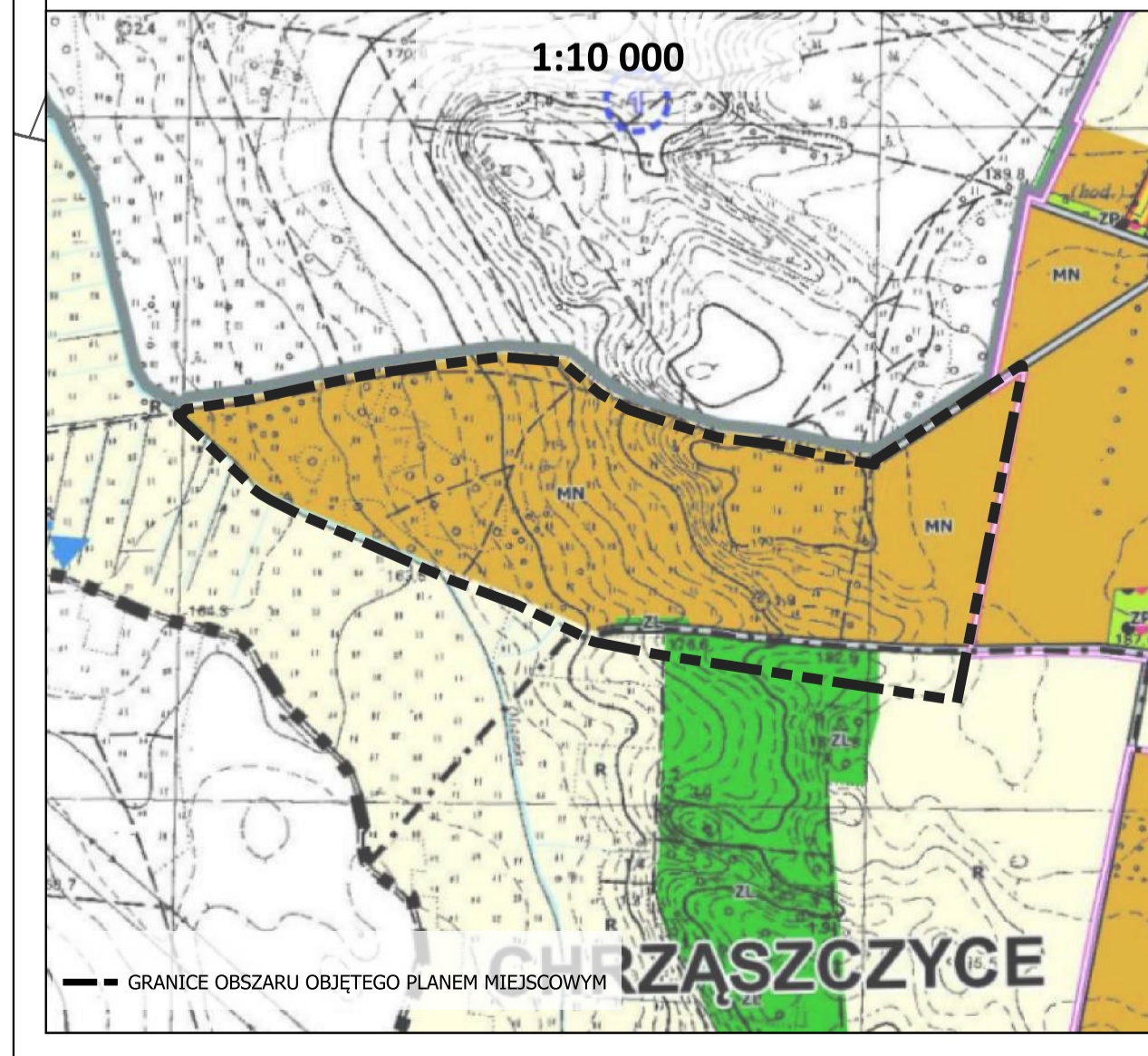
1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRÓSZKÓW

Uchwała nr IX/58/2019 z dnia 27 maja 2019 r.
zmieniona uchwałą nr LIII/411/2023 z dnia 17 marca 2023 r.

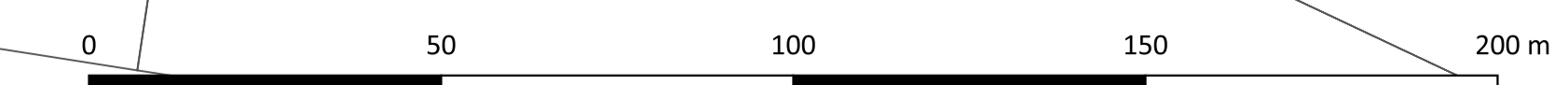
1:10 000



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- Z TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- Kp TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- R TERENY ROLNICZE
- Ee TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Z/IT TERENY ZIELENI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GWZP 335 ZBIORNIK KRĄPKOWICZE – STRZELCE OPOLSKIE (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- GWZP 333 ZBIORNIK OPOLE – ZAWADZKIE (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- GRANICA GZWP 336 NIECKA OPOLSKA
- linie wymiarowe (wartość w metrach)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Sirefa 6 EPSG: 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Opolu
Licencja nr GIK.6642.62.2024.MMa_1609_P z dnia 15.01.2024 r.



Temat opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GÓRKI II	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Zając uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pisp	Rok 2022-2024

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/60/2024
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 25 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Prószkowa, Rada Miejska w Prószkowie rozstrzyga, co następuje:

1. Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 27.01.2023 r. do 17.02.2023 r. z terminem składania uwag do 03.03.2023 r.:

- 1) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 10 pkt. 3 (uwagi dotyczyły wykreślenia zapisu: 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 taki sam rodzaj i kolor pokrycia dachowego i wykończenia ścian elewacyjnych).

Zapis ten odnosi się do budynków na terenach 15MN, 16MN, gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – są to jedyne dwa tereny w obszarze planu na których taka zabudowa jest możliwa, a wynika to z wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

- 2) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 15 ust. 4 pkt 1 lit. d) parametru minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny – z 500 m² na 700 m².

Wskaźnik ten powiązany jest pośrednio z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, gdzie zapisano, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Zastosowano go, aby uniemożliwić realizację zbyt dużej liczby mieszkań na działce budowlanej. Przyjęto, że minimalna wielkość działki powinna wynosić minimum 500 m² na jedno mieszkanie, co uniemożliwi zagęszczenie zabudowy na małej przestrzeni. Dodatkowo wzięto pod uwagę fakt, że jedynie 36 spośród 262 działek ma powierzchnię powyżej 1000 m² (czyli ewentualnie ten wskaźnik ich dotyczy), przy czym 16 działek jest już zabudowanych zabudową jednorodziną.

- 3) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 15 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b) wszystkich zapisów o dachach płaskich.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 4) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 15 ust. 4 pkt 5 lit. b) parametru minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny – z 700 m² na 1000 m².

Wskaźnik został zastosowany aby uniemożliwić realizację więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej o wielkości do 700 m². Oznacza to, że realizacja dwóch budynków mieszkalnych wymagałaby działki o powierzchni minimum 1400 m². Przyjęty wskaźnik jest wystarczający dla zachowania ładu przestrzennego i uniemożliwia realizację nadmiernej zabudowy.

- 5) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 16 ust. 1 pkt 1 lit. a) możliwości realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym.

Zapis ten odnosi się do budynków na terenach 15MN, 16MN, gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym. Są to jedyne dwa tereny w obszarze planu na których taka zabudowa jest możliwa, a wynika to z wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

- 6) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 16 ust. 4 pkt 1 lit. a) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 1,0 na 0,8.

Wskaźnik ten odnosi się do projektowanych budynków na terenach 15MN, 16MN, gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym. Wskaźnik jest dostosowany do projektowanej zabudowy oraz wielkości działek oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. Powyższe tereny to jedyne w obszarze planu na których taka zabudowa jest możliwa, a wynika to z wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

- 7) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 16 ust. 4 pkt 2 lit. a) i lit. b) możliwości realizacji dachów płaskich.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 8) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 16 ust. 5 pkt 2 lit. a) minimalnej szerokości frontu działek z 11 m na 20 m.

Przyjęte wskaźniki zostały dostosowane do zabudowy na terenach gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym. Powyższe tereny to w obszarze planu na których taka zabudowa jest możliwa, a wynika to z wydanych, prawomocnych, decyzji o warunkach zabudowy.

- 9) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 16 ust. 5 pkt 2 lit. b) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny z 380 m² na 1000 m².

Przyjęte wskaźniki zostały dostosowane do zabudowy na terenach gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym. Powyższe tereny to w obszarze planu na których taka zabudowa jest możliwa, a wynika to z wydanych, prawomocnych, decyzji o warunkach zabudowy.

- 10) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 17 ust. 4 pkt 1 lit. d) parametru minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny – z 500 m² na 700 m².

Wskaźnik powiązany jest pośrednio z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, gdzie zapisano, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Zastosowano go, aby uniemożliwić realizację zbyt dużej liczby mieszkań na działce budowlanej. Przyjęto, że minimalna wielkość działki powinna wynosić minimum 500 m² na jedno mieszkanie, co uniemożliwi zagęszczenie zabudowy na małej przestrzeni. Dodatkowo wzięto pod uwagę fakt, że jedynie 36 spośród 262 działek ma powierzchnię powyżej 1000 m² (czyli ewentualnie ten wskaźnik ich dotyczy), przy czym 16 działek jest już zabudowanych zabudową jednorodzinną.

- 11) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a) i lit. b) możliwości realizacji dachów płaskich.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 12) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 17 ust. 5 lit. b) parametru minimalnej wielkości działki na 1 budynek mieszkalny – z 700 m² na 1000 m².

Wskaźnik został zastosowany aby uniemożliwić realizację więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej o wielkości do 700 m². Oznacza to, że realizacja dwóch budynków mieszkalnych wymagałaby działki o powierzchni minimum 1400 m². Przyjęty wskaźnik jest wystarczający dla zachowania ładu przestrzennego i uniemożliwia realizację nadmiernej zabudowy.

- 13) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 18 ust. 4 pkt 1 lit. d) parametru minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny – z 500 m² na 700 m².

Wskaźnik powiązany jest pośrednio z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, gdzie zapisano, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Zastosowano go, aby uniemożliwić realizację zbyt dużej liczby mieszkań na działce budowlanej. Przyjęto, że minimalna wielkość działki powinna wynosić minimum 500 m² na jedno mieszkanie, co uniemożliwi zagęszczenie zabudowy na małej

przestrzeni. Dodatkowo wzięto pod uwagę fakt, że jedynie 36 spośród 262 działek ma powierzchnię powyżej 1000 m² (czyli ewentualnie ten wskaźnik ich dotyczy), przy czym 16 działek jest już zabudowanych zabudową jednorodzinną.

- 14) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 18 ust. 4 pkt 2 lit. a) i lit. b) możliwości realizacji dachów płaskich.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 15) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 18 ust. 5 lit. b) parametru minimalnej wielkości działki na 1 budynek mieszkalny – z 700 m² na 1000 m².

Wskaźnik został zastosowany aby uniemożliwić realizację więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej o wielkości do 700 m². Oznacza to, że realizacja dwóch budynków mieszkalnych wymagałaby działki o powierzchni minimum 1400 m². Przyjęty wskaźnik jest wystarczający dla zachowania ładów przestrzennych i uniemożliwia realizację nadmiernej zabudowy.

- 16) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 19 ust. 4 pkt 1 lit. a) maksymalnej intensywności zabudowy z 1,2 na 0,8.

Uwaga dotyczy wskaźników określonych dla zabudowy mieszkaniowej i usług na terenie 1M/U, 2M/U. Przyjęte wskaźniki zostały dostosowane do terenów gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową i usług, w celu umożliwienia głównie zabudowy usługowej. Są one nieznacznie większe niż dla zabudowy jednorodzinnej (maksymalna intensywność zabudowy 1,2 zamiast 1,0) co nawet w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej nie wpłynie niekorzystnie na tereny sąsiednie.

- 17) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 19 ust. 4 pkt 1 lit. c) minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej z 30 na 40%.

Uwaga dotyczy wskaźników określonych dla zabudowy mieszkaniowej i usług na terenie 1M/U, 2M/U. Przyjęte wskaźniki zostały dostosowane do terenów gdzie dopuszczono zabudowę mieszkaniową i usług, w celu umożliwienia głównie zabudowy usługowej. Są one nieznacznie większe niż dla zabudowy jednorodzinnej (powierzchnia biologicznie czynna 40% zamiast 30%) co nawet w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej nie wpłynie niekorzystnie na tereny sąsiednie.

- 18) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 19 ust. 4 pkt 1 lit. d) minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z 500 m² na 1000 m².

Uwaga dotyczy wskaźników określonych dla zabudowy mieszkaniowej i usług na terenie 1M/U, 2M/U. Dla wielkości minimalnej wielkości działki na 1 lokal mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto standardowy wskaźnik ujęty dla pozostałych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w planie.

- 19) Odrzuca się uwagi dotyczące wykreślenia w § 19 ust. 4 pkt 2 lit. a) i lit. b) możliwości realizacji dachów płaskich.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 20) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany w § 19 ust. 5 lit. b) parametru minimalnej wielkości działki na 1 budynek mieszkalny – z 700 m² na 1000 m².

Wskaźnik został zastosowany aby uniemożliwić realizację więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej o wielkości do 700 m². Oznacza to, że realizacja dwóch budynków mieszkalnych wymagałaby działki o powierzchni minimum 1400 m². Przyjęty wskaźnik jest wystarczający dla zachowania ładów przestrzennych i uniemożliwia realizację nadmiernej zabudowy.

- 21) Odrzuca się uwagi dotyczące zwiększenia w § 20 terenów zielonych do 1 ha.

Obecnie tereny pod zieleń na przedmiotowych działkach zajmują powierzchnie 0,15 ha. Gmina Prószków nie posiada w obszarze planu działek na których można zrealizować tereny zieleni, a pozostałe działki są w rękach prywatnych i złożone zostały dla nich wnioski o realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zostało uwzględnione w planie. Wprowadzenie nowych terenów zielonych wiązałoby się z obowiązkiem wykupu tychże terenów przez gminę.

- 22) Odrzuca się uwagi dotyczące zwiększenia w § 25 szerokości drogi publicznej lokalnej 1KDL z 12 m do 20 m.

Szerokość ulicy Stawowej (1KDL) została określona szerzej niż w obowiązującym mpzp wsi Górki, gdzie przyjęto 10 m (po wschodniej części planu Górki II). Szerokość 12 m jest wystarczająca do realizacji drogi o parametrach wystarczających dla obsługi komunikacyjnej terenu wraz chodnikiem i drogą rowerową. Jednakże realizacji tej drogi odbywać się będzie na podstawie zapisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i zgodnie z art. 11i ust. 2 w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że zapisy planu nie mają zastosowania. Dlatego też w przypadku konieczności wykonania szerszej drogi (co wyniknie z projektu budowlanego) nie będzie przeszkód do jej poszerzenia (tym bardziej, że po południowej stronie drogi znajdują się grunty rolne).

- 23) Odrzuca się uwagi dotyczące zwiększenia w § 26 szerokości drogi publicznej dojazdowej 1KDD do 15 m.

Szerokość ulicy Szerokiej została określona tak jak w obowiązującym mpzp wsi Górki (po północnej części planu Górki II). Szerokość 10 m jest wystarczająca do realizacji drogi o parametrach wystarczających dla obsługi komunikacyjnej terenu wraz chodnikiem i drogą rowerową. Jednakże realizacji tej drogi odbywać się będzie na podstawie zapisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i zgodnie z art. 11i ust. 2 w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że zapisy planu nie mają zastosowania. Dlatego też w przypadku konieczności wykonania szerszej drogi (co wyniknie z projektu budowlanego) będzie możliwość jej poszerzenia.

- 24) Odrzuca się uwagi dotyczące wprowadzenia zapisu we wszystkich punktach dotyczących zabudowy mieszkaniowej o zakazie realizacji zabudowy wielorodzinnej, w tym bliźniaczej, zezwalającej na zabudowę szeregową.

Plan nie przewiduje realizacji zabudowy wielorodzinnej. Plan generalnie dopuszcza wyłącznie realizację zabudowy wolno stojącej, oprócz terenów 15MN i 16MN dla których wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę bliźniaczą. W planie nie wpisano zakazów realizacji zabudowy bliźniaczej (na pozostałych terenach) i szeregowej, gdyż dopuszczono wyłącznie zabudowę wolno stojącą. Wynika to z definicji zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, gdzie zapisano, że budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. W planie zapisano wprost, że możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującej budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, zatem nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zakazów.

- 25) Odrzuca się uwagi dotyczące braku nie określenia szczegółowo układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z podaniem klasyfikacji ulic i innych szlaków komunikacyjnych.

W planie określono kategorie dróg zgodnie z ustawą o drogach publicznych, jak również nie przekroczono minimalnych szerokości dla tych dróg. W przypadku sieci dróg wewnętrznych oparto się na istniejących podziałach nieruchomości (w tym wydzieleniu działek pod drogi), tym bardziej, że szerokości potencjalnych działek drogowych są zgodne z przepisami odrębnymi, jak również z przepisami przeciwpożarowymi. W planie miejscowym nie określa się szczegółowych parametrów sieci infrastruktury technicznej która jest realizowana w oparciu o przepisy branżowe i zapotrzebowanie.

- 26) Odrzuca się uwagi dotyczące braku zapisów odnośnie połączenia ul. Stawowej z polami i łąkami za ciekami wodnymi Olszynka.

Przedmiotowe działki rolne są zlokalizowane poza obszarem objętym planem. Drogi wewnętrzne (ujęte w planie) do nich przylegające są działkami prywatnymi, a same działki rolne posiadają obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogi gminne wewnętrzne transportu rolnego.

- 27) Odrzuca się uwagi dotyczące konieczności aktualizacji przedstawionego planu i zabezpieczenia globalnego funkcjonowania całego sołectwa Górki – od elektryfikacji, wodociągów i kanalizacji poprzez drogi publiczne i komunikację publiczną po żłobki, przedszkola i szkoły.

Plan odnosi się do terenów ujętych w granicach uchwały Nr XXXIV/247/2021 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II. Ustalenia uchwały planu, jak również rysunku planu, nie mogą odnosić się do terenów poza obszarem objętym uchwałą.

- 28) Odrzuca się uwagi dotyczące pominięcia w planie terenów rekreacyjnych (skwerki, place zabaw, parki, itp.).

W planie ujęto tereny rekreacyjne zgodnie z wnioskami złożonymi przez właścicieli terenów (1Z, 2Z, 1Z/IT, 2Z/IT). Gmina Prószków nie posiada w obszarze planu działek na których można zrealizować tereny zieleni, a pozostałe działki są w rękach prywatnych i złożone zostały dla nich wnioski o realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zostało uwzględnione w planie. Wprowadzenie nowych terenów zielonych wiązałoby się z obowiązkiem wykupu tychże terenów przez gminę.

- 29) Odrzuca się uwagi dotyczące konieczności zmniejszenia intensywności zabudowy.

Przyjęte w planie wskaźniki są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Studium – gdzie minimalna i maksymalna intensywność zabudowy wynosi od 0,1 do 1,5 (w planie od 0,1 do 0,8 lub dla zabudowy bliźniaczej 1,2), jak i nie obiegają od dotychczas stosowanych wskaźników na terenie gminy Prószków. Użyte wskaźniki zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 30) Odrzuca się uwagi stwierdzające, że prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana na podstawie nieaktualnych dokumentów.

W uwadze nie wskazano które dokumentu użyte w prognozie były nieaktualne. W trakcie etapu uzgodnień i opiniowania dokument ten został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu.

- 31) Odrzuca się uwagi odnośnie zapisów, które wymuszają na inwestorze/developerach konieczność budowy dróg wewnętrznych, tak aby Gmina nie pozostała z szeregiem dróg do zrobienia po zakończeniu inwestycyjnych planów konkretnych firm developerskich.

Przedmiotowe drogi wewnętrzne w obszarze planu są zlokalizowane na działkach prywatnych i nie wchodzi w zasób działek gminnych. Realizacja dróg powinna się odbywać w uzgodnieniu pomiędzy inwestorem, a osobami kupującymi przyległe działki. Żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje kompetencji Radzie Miejskiej do warunkowania realizacji zabudowy od wcześniejszej realizacji dróg, jak również żaden przepis w/w ustawy (jak i ustawy o drogach publicznych) nie daje możliwości wymuszenia w planie miejscowym na inwestorze realizacji infrastruktury drogowej lub technicznej. Dodatkowo żaden przepis prawa nie obliguje gminy do przejęcia prywatnych dróg wewnętrznych.

- 32) Odrzuca się uwagi odnośnie dokładnej analizy odległości stawianych zabudowań od granicy działki i dostosowanie do przepisów.

Plan miejscowy dopuszcza realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na terenach 15MN i 16MN, gdzie dopuszcza się zabudowę bliźniaczą. Zapis ten jest zgodny z przepisem odrębnym, tj. § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). Na pozostałych terenach obowiązują przepisy z zakresu prawa budowlanego.

- 33) Odrzuca się uwagę odnośnie zwiększenia obszaru terenów zielonych.

W planie ujęto tereny rekreacyjne i zielone zgodnie z wnioskami złożonymi przez właścicieli terenów (1Z, 2Z, 1Z/IT, 2Z/IT). Gmina Prószków nie posiada w obszarze planu działek na których można zrealizować tereny zieleni, a pozostałe działki są w rękach prywatnych i złożone zostały dla nich wnioski o realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zostało uwzględnione w planie.

Wprowadzenie nowych terenów zielonych wiązałoby się z obowiązkiem wykupu tychże terenów przez gminę.

- 34) Odrzuca się uwagę odnośnie wykreślenia wszystkich zapisów o dachach płaskich – burzą one krajobraz architektoniczny sołectwa i nie są związane z tradycyjną zabudową regionu.

W planie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o dachach płaskich (0 do 12°) i dachów wysokich (30° do 45°). Są to najczęściej występujące typy dachów w obszarze wsi Górki. Powyższe parametry zostały uzgodnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 35) Odrzuca się uwagę odnośnie dotyczącą wprowadzenia wszystkich zgłoszonych zmian w piśmie Wnioskodawcy na całym terenie sołectwa Górki.

Plan odnosi się do terenów ujętych w granicach uchwały Nr XXXIV/247/2021 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II. Ustalenia uchwały planu, jak również rysunku planu, nie mogą odnosić się do terenów poza obszarem objętym uchwałą.

- 36) Odrzuca się uwagę odnośnie ponownego przeliczenia wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, tj. wskaźnik intensywności powinien wynosić 0,4 zamiast zastosowanych w planie wartości od 0,8 do 1,2.

Wskaźnik intensywności to suma wszystkich kondygnacji budynku w stosunku do wielkości działki budowlanej (dotyczy to również kondygnacji podziemnych). Wskaźnik ten należy czytać razem ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy, a ten dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej wynosi 35%, a dla zabudowy w układzie bliźniaczym 40%, a dla zabudowy mieszkalno-usługowej 60%. Przyjęte wskaźniki są wystarczające dla zachowania ładu przestrzennego i nie powodują nadmiernej powierzchni zabudowanej, a umożliwiają z kolei realizację budynków podpiwniczonych.

2. Uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 16.11.2023 r. do 07.12.2023 r. z terminem składania uwag do 22.12.2023 r.:

- 1) Odrzuca się uwagi dotyczące niewłaściwego powołania w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II na art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kwestie procedury planistycznej dla projektów miejscowych planów w realizacji reguluje art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Projekt planu został przekazany do uzgodnień i opiniowania przed dniem wejścia w życie powyższej zmiany i zgodnie z w/w przepisem procedura odbywała się w myśl przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie powyższej zmiany ustawy.

- 2) Odrzuca się uwagę dotyczącą dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym na terenie działek nr 281/1, 384/1, 280/1, 307/1 k.m.1.

Zabudowa w układzie bliźniaczym w obszarze planu jest dopuszczona wyłącznie na terenach 15MN i 16MN. Wynika to z faktu, że dla tych terenów zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę bliźniaczą. Podczas całego procedowania projektu planu, tj. od momentu dyskusji na komisjach Rady Miejskiej przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Prószkowa informował, że w tym obszarze wiejskim nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym, szeregowym bądź grupowym za wyjątkiem działek, na których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

- 3) Odrzuca się uwagę dotyczącą obniżenia stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1MN-22MN do 0%.

Stawka została określona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, jak również obowiązuje dla wszystkich działek w obszarze planu (nie tylko działek należących do zgłaszającego uwagę). Przy czym, w przypadku działek dla których wydania została decyzja o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową, opłata ta nie zostanie po uchwaleniu planu naliczona, zatem uwaga w przypadku zgłaszanych terenów dla których takie decyzje zostały wydane, jest bezprzedmiotowa.

- 4) Odrzuca się uwagi dotyczące wyznaczenia większej ilości dróg publicznych na terenach planu, w szczególności drogi 1KDW (ul. Brzozowa), 3KDW (ul. Jesionowa), 17KDW (ul. Jodłowa).

Wyznaczenie dróg wewnętrznych w obszarze planu wynika prawie we wszystkich przypadkach z dokonanych już podziałów przez właścicieli tych terenów. W ramach tych podziałów, w celu zapewnienia dostępu do projektowanych działek budowlanych, właściciele określili swój układ komunikacyjny. Działki te stanowią własność prywatną, zatem to inwestor ponosi ryzyko biznesowe realizacji tych dróg, a osoby kupujące nieruchomości przy tych działkach, miały pełną świadomość faktu, iż nie posiadają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. Realizacja dróg przy tych działkach należy zatem do obowiązku właściciela terenu. Burmistrz Prószkowa, jak i Rada Miejska w Prószkowie, niejednokrotnie podkreślali, że nie przewidują wprowadzania dla tego obszaru dróg publicznych. Wyznaczenie dróg publicznych w planie wiązałoby się z obowiązkiem przejęcia tych terenów oraz w skrajnych przypadkach z koniecznością wypłaty odszkodowań za przejęte działki. Należy podkreślić, że pozostawienie w planie dróg wewnętrznych nie wyklucza w przyszłości przejęcia tych terenów przez gminę, jednakże odbywałoby się to po stosowanych analizach i uzgodnieniach wykonywanych indywidualnie dla każdego przypadku, a także po uzyskaniu stosownej zgody Rady Miejskiej.

3. Uwagi złożone podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 03.06.2024 r. do 25.06.2024 r. z terminem składania uwag do 09.07.2024 r.:

- 1) Odrzuca się uwagę dotyczącą wyznaczenia drogi publicznej o klasie co najmniej dojazdowej w ciągu ulicy Jesionowej.

Wyznaczenie dróg wewnętrznych w obszarze planu wynika prawie we wszystkich przypadkach z dokonanych już podziałów przez właścicieli tych terenów. W ramach tych podziałów, w celu zapewnienia dostępu do projektowanych działek budowlanych, właściciele określili swój układ komunikacyjny. Przedmiotowy teren 3KDW przed dokonaniem podziału geodezyjnego przez właściciela terenu nie stanowił drogi wewnętrznej, zatem nie można mówić w tym przypadku o pogorszeniu dostępu do działek sąsiednich. Burmistrz Prószkowa, jak i Rada Miejska w Prószkowie, niejednokrotnie podkreślali, że nie przewidują wprowadzania dla tego obszaru dróg publicznych. Wyznaczenie dróg publicznych w planie wiązałoby się z obowiązkiem przejęcia tych terenów oraz w skrajnych przypadkach z koniecznością wypłaty odszkodowań za przejęte działki. Należy podkreślić, że pozostawienie w planie dróg wewnętrznych nie wyklucza w przyszłości przejęcia tych terenów przez gminę, jednakże odbywałoby się to po stosowanych analizach i uzgodnieniach wykonywanych indywidualnie dla każdego przypadku, a także po uzyskaniu stosownej zgody Rady Miejskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/60/2024
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 25 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki II, Rada Miejska w Prószkowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa i przebudowa dróg 1KDL i 1KDD;
- 2) budowa nowych i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia w ramach przebudowy i budowy dróg publicznych.

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

- 1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Prószków;
- 2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/60/2024
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 25 października 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę