

1751

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

z dnia 27 października 2010 r.

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

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

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

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

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

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

§ 3.1. W zmianie planu określono:

1) w § 6 – przeznaczenie terenu;

2) w § 7 – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy);

3) w § 8 – zasady ochrony środowiska;

4) w § 9 – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

5) w § 10 – stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 4.1. Następujące elementy oznaczone graficznie na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

2) oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu;

3) linia zabudowy;

4) zieleń izolacyjna.

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

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) usługi rzemieślnicze - mały warsztat w którym prowadzona jest samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę, oparta w zasadzie na pracy ręcznej i bez wyraźnego podziału specjalizacyjnego między pracującymi;

2) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy, powierzchnia biologicznie czynna - w znaczeniu określonym w przepisach budowlanych;

3) zieleń towarzysząca - zieleń ozdobna, izolacyjna, ogrody przydomowe;

4) działka budowlana - w znaczeniu określonym w ustawie z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) standard jakości środowiska, standardy emisyjne, emisja - w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;

6) działalność nieuciążliwa - działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych ani na podstawie decyzji właściwego organu;

7) linia zabudowy - linia wyznaczająca odległość budynków od ulicy, mierzona do zasadniczej ściany budynku;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy - procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu;

9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na terenie do powierzchni tego terenu;

10) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 6.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MUr**.

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy KZ i z ulicy KD;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - zgodnie z postulatywnym oznaczeniem na rysunku zmiany planu - pod warunkiem wydzielenia dla niego działki budowlanej od strony ulicy KD;

4) budynki należy sytuować równolegle/prostopadle do linii rozgraniczających teren;

5) ustala się linię zabudowy w odległości 10 m od osi ulicy KD, jako:

a) linię obowiązującą - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w pkt 3,

b) linię nieprzekraczalną - dla pozostałych budynków oraz wiat;

6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, zagospodarować zielenią ozdobną;

7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) dla działki mieszkaniowo-usługowej:

- max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

- min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30

b) dla działki, o której mowa w pkt 3:

- max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 20,

- min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50

8) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 10:

a) 2 mp - na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

b) 3 mp - na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2, lub

c) 1 mp na - 1 stanowisko naprawy samochodów,

d) ½ mp - na jednego zatrudnionego, z wyłączeniem właściciela;

9) odległość wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c, d, od okien budynków mieszkalnych oraz od granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się odstąpienie od zapewnienia miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c i d, pod warunkiem zapewnienia możliwości parkowania samochodów w pasie drogowym ulicy KZ;

11) ustala się następujące wysokości dla budynków nowych i nadbudowywanych:

a) budynki mieszkalne - 8-10 m, mierząc od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenic,;

b) pozostałe budynki (warsztatowe, gospodarcze i garażowe) – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 8 m;

12) ustala się następującą geometrię dla nowych dachów:

a) budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia podstawowych połaci 35° – 45°, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy,

b) pozostałe budynki (warsztatowe, gospodarcze i garażowe) - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci 20° – 45°, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy,

c) dopuszcza się dachy płaskie nad parterowymi częściami budynków, których powierzchnia nie przekracza 25% całkowitej powierzchni budynku;

13) kierunek głównej kalenicy dachów:

a) w budynkach sytuowanych w linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu – prostopadła do drogi KD,

b) w pozostałych budynkach – dowolna;

14) kolorystyka dachów – dowolne odcienie czerwieni, brązów i szarości oraz czarne.

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

1) działalność rzemieślnicza, w szczególności eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy stosować się do przepisów odrębnych przyjmując:

a) tereny sąsiednie MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren objęty planem MUr i tereny sąsiednie MU - jako tereny mieszkaniowo - usługowe;

3) na granicach terenu należy urządzić zieleń izolacyjną średniowysoką zimozieloną, zgodnie z rysunkiem zmiany planu; urządzenie zieleni izolacyjnej nie obowiązuje:

a) w granicach działki budowlanej, o której mowa w § 7 pkt 3,

b) w przypadku likwidacji działalności rzemieślniczej;

4) wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej emisji zanieczyszczeń do powietrza;

5) składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie

z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunalne składowisko odpadów;

6) z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach działki budowlanej, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia;

7) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń do gruntu.

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu na działce budowlanej inwestora, z zastrzeżeniem § 8 pkt 7;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 4.

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

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

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrząstowice.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Rafał Bartek*

Załącznik  
do uchwały nr XLI/305/2010  
Rady Gminy Chrząstowice  
z dnia 27 października 2010 r.

