

**UCHWAŁA NR V/16/11**  
**Rada Gminy Pawłowiczki**

z dnia 24 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrósty.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) uchwała się, co następuje:

**Dział 1 USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Zgodnie z Uchwałą Nr 46/VIII/07 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrósty, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowiczki, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrósty, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej, rolnicze, dróg i ciągów pieszo-jezdných oraz infrastruktury technicznej.
3. Podstawowym celem planu, jest określenie zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu zasad kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.
4. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań

własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

## **§2.**

Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu.

## **§3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obszar położony w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- 6) obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rejonu Wronin-Maciowakrze;
- 2) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 332 (Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka) - obszar wysokiej ochrony (OWO);
- 3) strefy techniczne wzdłuż linii elektroenergetycznych.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 2) główny lokalny węzeł i korytarz ekologiczny wymagający renaturyzacji;
- 3) obszar cenny florystycznie i faunistycznie;
- 4) ciąg zieleni przydrożnej.

## **§4.**

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dojazdach – należy przez to rozumieć drogę nie mającą charakteru drogi publicznej, służącą wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie frontowej ściany budynku od strony terenów publicznych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki zajęta pod budynki;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Pawłowiczki;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) tyle zabudowy – należy przez to rozumieć część działki znajdująca się za budynkiem przeznaczonym na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których wymagane jest, bądź może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043);
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 15) zadrzewieniach – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy albo ich skupiska niebędące lasem wraz z terenem, na którym występują, i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu, spełniające cele ochronne, produkcyjne lub społeczno kulturowe.

## **Dział 2 USTALENIA OGÓLNE**

## §5.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P, 2P;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US;
- 7) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZP/U;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZP;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KD-Z;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW;
- 15) teren infrastruktury technicznej – wodociąg, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1W;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E.

## §6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolniczych bez konieczności zachowania ustalonych w planie linii zabudowy;
- 3) na terenie objętym planem, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki;
- 4) dla sytuowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie jest wymagane zachowanie ustalonych w planie linii zabudowy;

- 5) należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejących zadrzewień, a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 6) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza ustalonymi liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg;
- 7) obowiązek lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych za budynkiem przeznaczonym na funkcję podstawową na danym terenie;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych niższych niż 15kV;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i billboardów w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) zakaz zabudowy w strefie technicznej wzdłuż linii elektroenergetycznych o szerokości 16 m, po 8 m od osi linii, wskazanej na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznymi 15kV.

## §7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN – ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MN/U, 2MN/U, 1U, 2U – ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 1ZP, 1ZP/U, 1US – ustala się standardy akustyczne jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,
  - d) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w lit a, b, c – ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) obowiązek segregacji odpadów;
- 4) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak drogi, infrastruktura techniczna oraz stacje bazowe telefonii, wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 5) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 332 (Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka), polegającą na:
  - a) obowiązku skanalizowania wszystkich terenów wskazanych w planie pod zainwestowanie,
  - b) zakazie wylewania gnojowic, ścieków do gruntu i rowów,
  - c) zakazie stosowania komunalnych osadów ściekowych,

- d) zakazie składowania odpadów,
- e) obowiązku magazynowania odpadów w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby,
- f) obowiązku utwardzenia terenów placów manewrowych i dojazdów oraz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z tych terenów przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 6) ochronę i przywrócenie zadrzewień śródpolnych;
- 7) ochronę projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, polegającą na:
  - a) zakazie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - c) zakazie dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 8) ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu rejonu Wronin-Maciowakrze, polegającą na:
  - a) minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania,
  - b) zakazie wydobywania piasków, żwirów oraz zmian stosunków wodnych mogących wywołać negatywne skutki dla Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) zakazie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - e) ochronie siedlisk zwierząt i roślin chronionych.

## **§8.**

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac i robót przy zabytkach oraz prac archeologicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
2. Dla obiektów zabytkowych – wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) kapliczka (ul. Główna, dz. ewid. nr 161 ark. 3);
  - 2) pałac (ul. Główna, dz. ewid. nr 10/5 ark. 4, nr ewidencji zabytków 2/1312);
  - 3) park w zespole pałacowo-folwarcznym (ul. Główna, dz. ewid. nr 10/9 ark. 4, nr ewidencji zabytków 3/1312);
  - 4) spichlerz w zespole pałacowo-folwarcznym (ul. Główna 14, dz. ewid. nr 10/5 ark. 4, nr ewidencji zabytków 4/1312);
  - 5) obora z częścią mieszkalną w zespole pałacowo-folwarcznym (ul. Główna 16, dz. ewid. nr 10/5 ark. 4, nr ewidencji zabytków 5/1312);
  - 6) szkoła (ul. Główna 23, dz. ewid. nr 80 ark. 1, nr ewidencji zabytków 6/1312);

- 7) dom (ul. Ligocka 14, dz. ewid. nr 117 ark. 3, nr ewidencji zabytków 7/1312);
- 8) dom (ul. Polna 3a, dz. ewid. nr 149 ark. 3);
- 9) dom mieszkalno-gospodarczy (ul. Polna 3, dz. ewid. nr 149 ark. 3, nr ewidencji zabytków 8/1312),  
wskazanych na rysunku planu, ustala się:
- 10) rewaloryzację, utrzymanie i konserwację detalu architektonicznego;
- 11) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym kształcie, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 12;
- 12) możliwość nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki wyłącznie po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) możliwość remontów budynków;
- 14) możliwość przebudowy budynków przy zachowaniu bryły obiektu oraz kształtu dachu;
- 15) obowiązek stosowania wyrobów budowlanych nawiązujących kolorystyką oraz fakturą do historycznych materiałów budowlanych (historycznej zabudowy wsi).

### **§9.**

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ, 1E, 2E, 1W, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
2. Oświetlenie uliczne, mała architektura powinny być realizowane w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.
3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
4. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

### **§10.**

Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie określa się w planie zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

### **§11.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnymi z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy.
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych, realizowanych jako sieci kablowe,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej na wszystkich terenach określonych w planie;
- 3) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się obowiązek prowadzenia sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
  - b) możliwość lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych na terenach produkcyjnych i usługowych, wyłącznie jako zbiorników podziemnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 6) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
  - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzanie ścieków:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) obowiązek odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) dla budynków nie posiadających przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe,
  - d) możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:



- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
  - 2) drogi wewnętrzne, dojazdy stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego;
  - 3) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych;
  - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie;
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

#### **§12.**

- 1. Dopuszcza się łączenie i dzielenie działek objętych planem na zasadach określonych w planie i przepisach odrębnych.
- 2. W ramach planu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez dojazdy, drogi wewnętrzne lub ustanowioną służebność.

#### **§13.**

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o prawomocne decyzje i pozwolenia.

#### **§14.**

W planie ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### **Dział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§15.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) możliwość lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni netto budynków przeznaczonych na funkcje mieszkalne;
  - 3) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
  - 4) możliwość realizacji garaży i zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej na tyłach zabudowy mieszkaniowej;
  - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 6) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
  - 5) dachy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 6) dopuszczalne dachy dwuspadowe, czterospadowe, naczółkowe.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

## **§16.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych;
  - 3) możliwość realizacji funkcji, o których mowa w pkt 1 i 2 łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki;
  - 4) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
  - 5) możliwość realizacji garaży i zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej na tyłach zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 6) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 7) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
  - 5) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszojezdnych.

#### **§17.**

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych;
  - 2) możliwość realizacji parkingów;
  - 3) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 4) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych i utwardzonych placów.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
  - 5) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej i publicznego ciągu pieszojezdnego.

#### **§18.**

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2U, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych;
  - 2) możliwość lokalizacji usług sportu i rekreacji;
  - 3) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
  - 4) możliwość realizacji garaży i zabudowy gospodarczej;
  - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 6) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
  - 5) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej i drogi wewnętrznej.

### **§19.**

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P, 2P, ustala się:
- 1) możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej;
  - 2) możliwość lokalizacji składów i magazynów;
  - 3) możliwość realizacji parkingów;
  - 4) możliwość realizacji zieleni urządzonej, małej architektury;
  - 5) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych i utwardzonych placów.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
  - 5) dachy płaskie lub mansardowe;
  - 6) obowiązek nasadzeń w postaci zieleni wysokiej na granicy terenów z drogami publicznymi i terenami kolejowymi;
  - 7) możliwość lokalizacji podczyszczalni i przepompowni ścieków oraz zbiorników na wody opadowe;
  - 8) możliwość realizacji sieci i urządzeń technologicznych;
  - 9) możliwość lokalizacji inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

### **§20.**

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, ustala się:
- 1) możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej;
  - 2) możliwość lokalizacji składów i magazynów;
  - 3) możliwość lokalizacji usług, w tym również usług rzemiosła;

- 4) możliwość realizacji parkingów;
  - 5) możliwość realizacji zieleni urządzonej, małej architektury;
  - 6) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych i utwardzonych placów.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
  - 5) dachy płaskie lub mansardowe;
  - 6) obowiązek nasadzeń w postaci zieleni wysokiej na granicy terenów z drogami publicznymi i terenami kolejowymi;
  - 7) możliwość lokalizacji podczyszczalni i przepompowni ścieków oraz zbiorników na wody opadowe;
  - 8) możliwość realizacji sieci i urządzeń technologicznych;
  - 9) możliwość lokalizacji inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszojezdnymi.

## **§21.**

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji usług sportu i rekreacji;
  - 2) możliwość lokalizacji boisk i urządzeń sportowych;
  - 3) możliwość realizacji parkingów;
  - 4) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 5) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych i utwardzonych placów.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
  - 5) dachy o nachyleniu połąci do 40°;
  - 6) elewacje budynków dowolne.
3. Wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

## §22.

1. Dla terenu zieleni urządzonej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZP/U, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzonej zieleni parkowej o charakterze zieleni publicznej;
  - 2) możliwość lokalizacji usług handlu, gastronomi;
  - 3) możliwość realizacji parkingów;
  - 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
  - 5) zakaz grodzenia terenu.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
  - 5) dachy płaskie, mansardowe oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.
3. Ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
4. Dopuszcza się wykonanie utwardzonych nawierzchni głównych ciągów pieszych i alei z kostki kamiennej i lokalizację wzdłuż ciągów oświetlenia w postaci latarni.
5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów w oparciu o projekt uwzględniający historyczne założenie parkowe obejmujący co najmniej: rozplanowanie ciągów komunikacyjnych oraz z materiałów z jakich mają być wykonane, rozmieszczenie placów i obiektów małej architektury, oświetlenie, zagospodarowanie zielenią niską i wysoką oraz zagospodarowanie urządzeniami rekreacji i wypoczynku.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej i publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

## §23.

1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZP, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzonej zieleni parkowej o charakterze zieleni publicznej;
  - 2) możliwość realizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych i urządzeń rekreacyjnych;
  - 3) nakaz pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych zielenią niską i średnią;
  - 4) zakaz grodzenia terenu.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako teren biologicznie czynny.

3. Ustala się wielkość działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
4. Dopuszcza się wykonanie utwardzonych nawierzchni głównych ciągów pieszych i alei z kostki kamiennej i lokalizację wzdłuż ciągów oświetlenia w postaci latarni.
5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów w oparciu o projekt uwzględniający historyczne założenie parkowe obejmujący co najmniej: rozplanowanie ciągów komunikacyjnych oraz z materiałów z jakich mają być wykonane, rozmieszczenie placów i obiektów małej architektury, oświetlenie, zagospodarowanie zielenią niską i wysoką oraz zagospodarowanie urządzeniami rekreacji i wypoczynku.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej i publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

#### **§24.**

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, ustala się obowiązek wykorzystania na cele rolnicze.
2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§25.**

1. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KD-Z, ustala się możliwość lokalizacji publicznej drogi zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
2. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze.

#### **§26.**

1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, ustala się możliwość lokalizacji publicznej drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
2. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze.

#### **§27.**

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, ustala się możliwość lokalizacji publicznej drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze.

#### **§28.**

1. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ, 4KD-PJ, ustala się możliwość lokalizacji publicznego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
2. W ramach linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
4. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze.
5. Zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **§29.**

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, ustala się drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
2. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
4. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze.

#### **§30.**

1. Dla terenów infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych;
  - 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych w budynku wolnostojącym lub jako stacji kontenerowej;
  - 3) zakaz lokalizacji reklam.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej i przez teren 1P/U.

#### **§31.**

1. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociąg, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1W, ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących gospodarce wodociągowej;



- 2) możliwość realizacji zabudowy o wysokości nie większej niż 6 m oraz urządzeń technicznych związanych funkcją podstawową;
  - 3) zakaz lokalizacji reklam.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

#### **Dział 4 USTALENIA KOŃCOWE**

##### **§32.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

##### **§33.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

do Uchwały nr V/16/11 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 24 lutego 2011 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrósty.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy nie rozpatruje uwag ze względu na brak złożonych uwag.

do Uchwały nr V/16/11 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 24 lutego 2011 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrósty, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Pawłowiczki określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

- 1) przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego;
- 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Przemysław Malinka*