

Projekt

z dnia 26 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chrzastowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) , w związku z uchwałą nr VIII.64.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, Rada Gminy Chrzastowice uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą nr XXX.220.2014 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. W uchwale Nr X.69.2015 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) *przepisy szczególne i odrębne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu;”;

b) po pkt 19 dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

„20) *zabudowa zagrodowa* – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).”;

2) w § 7 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.”;

b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowa na działce budowlanej nie więcej niż:

a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każde 600 m² powierzchni działki budowlanej, lub

b) jednego budynku mieszkalnego w układzie bliźniaczym na każde 350 m² działki budowlanej, oraz

c) dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących, wliczając budynki istniejące;”;

c) uchyla się ust. 3,

d) w ust. 6 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 22 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 22 dodaje się pkt 23 w brzmieniu:

„23) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”,

e) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Przy przebudowie istniejących budynków przepisy ust. 6 stosuje się odpowiednio do zakresu robót budowlanych.”;

3) w § 8 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;”,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowę na działce budowlanej nie więcej niż:

a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każde 600 m² powierzchni działki budowlanej, lub

b) jednego budynku mieszkalnego w układzie bliźniaczym na każde 350 m² działki budowlanej, oraz

c) dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących;”,

b) w ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 21 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 21 dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

„22) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”;

4) w § 9 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowę na jednej działce budowlanej nie więcej niż:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 600 m² powierzchni działki budowlanej,

b) dwóch budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługowej, wliczając budynki istniejące;”,

b) w ust. 4 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 21 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 21 dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

„22) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”;

5) w § 41 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Łasy Stobrawsko - Turawskie”, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy ustalone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017);”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na Obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” (kod PLH 160 010) należy przestrzegać regulacji zawartych przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym wymogów w zakresie ochrony siedlisk i stanowisk owadów objętych ochroną gatunkową, oraz w planie zadań ochronnych, ustanowionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki w okolicach Chrzastowic PLH160010 (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 977).”;

6) w § 47 ust. 4 uchyla się pkt 3;

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.