



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 czerwca 2025 r.

Poz. 1492

UCHWAŁA NR XIV.129.2025 RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 4 czerwca 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.

§ 2. 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 :

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) *elewacja frontowa* - zewnętrzna ściana budynku położona od strony frontu działki, z głównym wejściem do budynku;”,

b) w pkt 19 kropkę zastępuje się średnikiem i 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:

a) w ust. 1 po wyrazie „MN” dodaje się wyrazy: „w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym”,

b) w ust. 2:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowa na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z uwzględnieniem budynków istniejących;”,

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych

w układzie bliźniaczym;”;

c) uchyla się ust. 3,

d) w ust. 6:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:

a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,

b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe;”;

- po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;”;

- w pkt 9 wyrazy „max. 13 m” zastępuje się wyrazami „max. 10 m”;

- w pkt 12 wyrazy „nie większa niż 8,0 m” zastępuje się wyrazami „nie większa niż 6,0 m”;

- w pkt 22:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

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

-- w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje 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 :

a) w ust. 1:

- 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 jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących;”;

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym;”;

b) w ust. 2:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:

a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,

b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe;”;

- w pkt 3 skreśla się słowa „w zabudowie szeregowej do 40%” i poprzedzający je przecinek,
- w pkt 4 skreśla się słowa „w zabudowie szeregowej min. 0,2 max: 0,6” i poprzedzający je przecinek,
- w pkt 5:
 - w lit. a po wyrazach „w zabudowie wolnostojącej” dodaje się wyrazy „i bliźniaczej”,
 - w lit. b skreśla się słowa „w zabudowie szeregowej lub”,
- po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną vegetację roślin;”,
- w pkt 6 wyrazy „max. 13 m” zastępuje się wyrazami „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:
 - lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,
 - w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

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

4) w § 9:

a) w ust. 3:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowę na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego oraz dwóch budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługowej, wliczając budynki istniejące;”,
- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz:

 - a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym,
 - b) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych oraz przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit. a;”,

b) w ust. 4:

- po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:

„6a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną vegetację roślin;”,
- w pkt 7 wyrazy „max. 13 m” zastępuje się wyrazami „max. 10 m”,
- w pkt 9 wyrazy „nie większa niż 8,0 m” zastępuje się wyrazami „nie większa niż 6,0 m”,

- w pkt 21:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

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

-- w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

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

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 900 m² - na 1 budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – zgodnie z przepisami §47 ust. 4 pkt 1.”;

5) w § 10 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz możliwość wydzielenia jednego, w granicach działki budowlanej, lokalu mieszkalnego w budynku niemieszkalnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;”;

6) w § 41:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na Obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrząstowic” (kod PLH 160 010) należy przestrzegać regulacji zawartych przepisach odrębnych dotyczących tej formy ochrony przyrody.”;

7) w § 47 w ust. 4:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 600 m² - na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,

b) 800 m² - na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym,

c) 400 m² - na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;”;

b) uchyla się pkt 3.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) 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 1 do uchwały;

3) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Nowak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV.129.2025
Rady Gminy Chrząstowice
z dnia 4 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZĄSTOWICE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chrząstowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39), ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząstowice, Rada Gminy Chrząstowice nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV.129.2025

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 4 czerwca 2025 r.

Zalacznik2.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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę