



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 lipca 2026 r.

Poz. 1762

UCHWAŁA NR XXX/222/2026 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chróścice I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2024 r., poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 na podstawie uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXXIII/251/2021 z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice I” i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki (Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXXV/262/2021 z dnia 21 października 2021r.) Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chróścice I”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,

- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu, linia ta nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, trafostacji, billboardów, istniejących budynków, części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu);
- 7) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć:
- a) budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych,
 - b) garaż na samochody osobowe mieszkańców budynku mieszkalnego usytuowanego w granicach tej samej działki budowlanej,
 - c) budynek gospodarczo-garażowy, tj. budynek z przeznaczeniem jak budynek gospodarczy oraz z pomieszczeniem garażowym na samochody osobowe mieszkańców budynku mieszkalnego usytuowanego w granicach tej samej działki budowlanej,
 - d) budynek o funkcji garażowej, magazynowej i technicznej, służący obsłudze działalności gospodarczej, prowadzonej w granicach tej samej działki budowlanej;
- 8) **sieć dystrybucyjna energii elektrycznej** – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) granice złóż surowców naturalnych;
- 9) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”;
- 10) korytarz ekologiczny doliny rzeki Odry o randze międzynarodowej;
- 11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 14) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 15) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 16) strefa ochronna 50m od stopy wału.
- 17) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”;

- 18) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawy”;
- 19) krajobraz priorytetowy „Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim” kod: 16-318.52-01;
- 20) linie sieci elektroenergetycznych;
- 21) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;
- 22) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko;
- 23) strefa 20m od terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KKK, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1. Ochronę ład przestrzennego należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;

2. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy która nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;
- 3) nie dopuszcza się rozbudowy istniejących budynków znajdujących się poza linią zabudowy w kierunku terenów dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż określone w § 9 w przypadku wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

4. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”;
- 2) korytarza ekologicznego doliny rzeki Odry o randze międzynarodowej.

2. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie przebudowy i modernizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV oraz terenów oznaczonych symbolem P, dla których dopuszczenia i zasady lokalizacji ustalono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: U, P-U, PE, PEF, RZP, G, KKK, KO, O, IK a także przedsięwzięcia w zakresie dróg, bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej wraz z powiązanymi budowlami i urządzeniami tworzącymi z nimi technologiczną całość;
- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: P, O, KO,
- 4) dopuszcza się wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na terenach oznaczonych symbolem U i P-U;
- 5) przedsięwzięcia o których mowa w pkt. 1 i 2 istniejące i planowane w granicach Obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, nie mogą wpływać negatywnie na ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiot ochrony;
- 6) przedsięwzięcia o których mowa w pkt. 1 i 2 nie mogą wpływać negatywnie na sąsiadujące tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami MN, MN-U, ani prowadzić do degradacji środowiska.

3. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej MN-ML, zabudowy letniskowej ML, zabudowy zagrodowej RZM, usług zdrowia i pomocy społecznej UZ, usług edukacji UE, usług sportu i rekreacji US, usług edukacji lub usług sportu i rekreacji UE-US, z zastrzeżeniem ust. 3a:

- 3a) W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MW, 48MN-U, 54MN-U, 80MN, 81MN, 120MN, 122MN, 123MN, 139MN, 140MN obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach”.

4. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

5. W obszarze opracowania planu znajduje się krajobrazie priorytetowym „Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim” kod: 16-318.52-01, określonym w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego – uchwała nr XIV/58/2025r. Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025r. – obowiązuje uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

6. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

8. Zagospodarowanie terenu objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych: w obszarze wysokiej ochrony (OWO):

- 1) „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 335;
- 2) „Subzbiornik rzeki Stobrawy” - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 323.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony krajobrazu i zasady jego kształtowania:

1. Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2. Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w § 9.

3. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 9 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Ustala się linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- 1) 8m od linii rozgraniczających teren drogi głównej KDZ;
- 2) 6m od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej KDZ;
- 3) 6m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej KDL;
- 4) 6m od linii rozgraniczających teren drogi dojazdowej KDD;
- 5) 6m od linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 6) 20m od linii rozgraniczających teren komunikacji kolejowej KKK;
- 7) sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach w sąsiedztwie linii kolejowych obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W stosunku do obiektu wpisanego do rejestru zabytków: kościół parafialny pw. Św. Jadwigi wraz z otoczeniem nr decyzji o wpisie do rejestru 138/2010 z 27.12.2010r. obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

2. W stosunku budynków i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określa się następujące zasady ich ochrony dotyczących w szczególności:

- 1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku, w tym: głównej bryły, gabarytów, kształtu dachu oraz rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
- 2) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;
- 3) nakaz utrzymania kształtu okien oraz kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych, dopuszcza się okna połaciowe;
- 4) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, w szczególności okładziny elewacji, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

3. Wykaz budynków i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Czas powstania
1.	Budynek dworca Chróścice	Chróścice ul. Cebuli 20	Lata 20 XX wieku
2.	Kościół parafialny pw. Św. Jadwigi z otoczeniem	Chróścice ul. Powstańców Śl.	1937r., dolne partie wierzy z ok. 1820r.
3.	Kapliczka Najświętszego Serca Pana Jezusa	Przy wyjeździe z Chróścic w kierunku Opola – przedłużenie ul. 1 Maja	Około 1930

4.	Kapliczkapw. Matki Boskiej Fatimskiej	Chróścice ul. Korfantego 30	1901r.
5.	Kapliczka pw. Matki Boskiej Królowej z dzieciątkiem	Chróścice ul. Korfantego 25	1920r.
6.	Kapliczka Matki Boskiej Bolesnej	Chróścice ul. Powstańców 13	1920r.
7.	Budynek dawnej karczmy	Chróścice ul. Powstańców 19	Około 1890r.
8.	Budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze	Chróścice ul. Powstańców 25	XIX/XX w
9.	Budynek mieszkalny	Chróścice ul. Powstańców 27	XIX/XX w
10.	Budynek mieszkalny	Chróścice ul. Powstańców 29	XIX/XX w
11.	Budynek dawnej plebani	Chróścice ul. Powstańców 5	Około 1884r.
12.	Kapliczka św. Michała	Chróścice przy wyjeździe z Chróścic w kierunku Brzegu – przedłużenie ul. Dąbrowa	1883r.
13.	Kapliczka pw. Najświętszej Maryi Panny	Chróścice ul. Dąbrowa 3	1920r.
14.	Kapliczka Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej	Chróścice ul. Bolesława Kośnego	1923r.
15.	Kapliczka św. Urbana	Chróścice ul. Bolesława Kośnego	1923r.
16.	Kapliczka Najświętszego Serca Pana Jezusa	Chróścice ul. Babilas 28	1912r.
17.	Kapliczka Matki Boskiej	Chróścice ul. Babilas 34	1913r.
18.	Kaplica – dzwonnica pw. Jana Nepomucena	Chróścice ul. Ul. Odrzańska	XVIII wiek
19.	Kaplica św. Rocha	Chróścice ul. Odrzańska	1868r.
20.	Kaplica św. Jana Nepomucena	Chróścice ul. 1 Maja	1722r.
21.	Kaplica Matki Boskiej Częstochowskiej	Chróścice ul. Powstańców 54	1920r.
22.	Budynek mieszkalny	Chróścice ul. Powstańców 46	Początek XXw.
23.	Budynek mieszkalny	Chróścice ul. Dąbrowa 10	Lata 30 XX wieku
24.	Budynek mieszkalno-administracyjny	Chróścice ul. Kąty 8	Lata 20 XX wieku
25.	Budynek mieszkalno-administracyjny	Chróścice ul. Kąty 10	Lata 20 XX wieku
26.	Leśniczówka	Chróścice ul. Cebuli 1	Lata 20 XX wieku
27.	Budynek mieszkalny	Chróścice ul. Wyzwolenia 1	1920r.
28.	Cmentarz parafialny	Chróścice	

4. Stanowiska archeologiczne. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ochroną obejmuje się warstwy kulturowe archeologiczne wskazane na rysunku planu, ich ochronę należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz zabudowy na obszarze stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Wyznacza się stanowiska archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr stanowiska	Typ stanowiska	Funkcja - Chronologia	Nr rejestru zabytków
1.	Chróścice	1	Ślad osadniczy	Kultura celtycka, okres lateński	
2.	Chróścice	2	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, faza C1	
3.	Chróścice	3	Ślad osadniczy	Neolit	
4.	Chróścice	4	Ślad osadniczy	Neolit	

5.	Chróścice	5	Punkt osadniczy	Pradzieje Średniowiecze	
6.	Chróścice	6	cmentarzysko ciałopalne	Kultura łużycka (późny okres epoki brązu / halsztat)	A - 618/84
7.	Chróścice	7	Punkt osadniczy	Późne średniowiecze	
8.	Chróścice	8	osada	Kultura łużycka, V okres epoki brązu	
9.	Chróścice	9	Ślad osadniczy osada	Neolit Kultura łużycka	
10.	Chróścice	10	osada produkcyjna	Kultura przeworska (okres wpływów rzymskich)	A - 617/84
11.	Chróścice	11	osada	Kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich	
12.	Chróścice	12	Punkt osadniczy	XIV-XV wiek	
13.	Chróścice	13	Punkt osadniczy	Średniowiecze	
14.	Chróścice	14	Punkt osadniczy	Średniowiecze	
15.	Chróścice	15	Punkt osadniczy	Średniowiecze	
16.	Chróścice	16	Punkt osadniczy	XIV-XV wiek	
17.	Chróścice	17	Obozowisko Punkt osadniczy	Mezolit Późne średniowiecze	

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny usług edukacji oznaczone na rysunku planu symbolem UE;
- 6) tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
- 8) tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem UE-US;
- 9) tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolem UR
- 10) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem US-ZP;
- 11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 w pasie linii rozgraniczających dróg określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 9. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. 1MN do 141MN – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 6) na każde 500 m² działki należy wyznaczyć maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 10) wyklucza się lokalizację zabudowy szeregowej i grupowej;
- 11) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na terenach oznaczonych symbolem od 108MN do 115MN;
- 12) na jednej działce budowlanej można sytuować tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek pomocniczy;
- 13) dla terenów oznaczonych symbolem 15MN, 38MN i 131MN dopuszcza się dachy płaskie;
- 14) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 15) budynki pomocnicze o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 16) w granicach terenu 80MN, 81MN, 120MN, 122MN, 123MN, 139MN, 140MN nakazuje się w ramach zagospodarowania terenu realizację rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;
- 17) wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony obszaru kolejowego należy lokalizować obiekty i elementy uzupełniające funkcje mieszkaniową takie jak: budynki pomocnicze wiaty śmietnikowe, itp.
- 18) dopuszcza się zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 19) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

2. 1MN-ML, 2MN-ML – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, dla których ustala się:

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi turystyczne;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 11) budynki pomocnicze o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 12) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

3. 1MN-U do 54MN-U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług zaliczanych do działalności nieuciążliwej;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci budynków mieszkalnych 35°- 45°, budynków usługowych 25°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się dachy płaskie dla terenów usługowych;
- 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 11) wyklucza się lokalizację zabudowy bliźniaczej z wyjątkiem terenu 27MN-U, szeregowej i grupowej;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem 27MN-U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, powierzchnia działek w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż 700m²;
- 13) na jednej działce budowlanej można sytuować tylko jeden budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy oraz jeden budynek pomocniczy;
- 14) budynki pomocnicze o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleni urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 15) w granicach terenu 48MN-U i 54MN-U wyklucza się lokalizację usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 16) w granicach terenu 48MN-U i 54MN-U nakazuje się w ramach zagospodarowania terenu realizację rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;
- 17) wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony obszaru kolejowego należy lokalizować obiekty i elementy uzupełniające funkcje mieszkaniową takie jak: budynki pomocnicze wiaty śmietnikowe, itp.;
- 18) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

4. 1MW – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) budynki pomocnicze o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 35°- 45°;
- 11) nakazuje się w ramach zagospodarowania terenu realizację rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;

12) wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony obszaru kolejowego należy lokalizować obiekty i elementy uzupełniające funkcje mieszkaniową takie jak: budynki pomocnicze wiaty śmietnikowe, itp.;

13) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

5. 1ML – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, dla których ustala się:

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi turystyczne;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m²;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 11) zabudowa pomocnicza o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 12) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

6. 1RZM do 47RZM – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 6) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) budynki pomocnicze o wysokości do 10m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 30°- 45°;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

7. 1U do 29U – przeznaczenie podstawowe teren usług (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;

- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 9) budynki pomocnicze o wysokości do 6m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 11) zakaz otwartych placów składowych na potrzeby handlu używanymi częściami samochodowymi;
- 12) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;
- 14) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4;
- 15) na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 19U, 21U do 27U i 29U dopuszcza się wyłącznie usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej,

8. 1UZ – przeznaczenie podstawowe teren usług zdrowia i pomocy społecznej, dla których ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) dopuszcza się rekreację indywidualną;
- 11) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

9. 1UE – przeznaczenie podstawowe teren usług edukacji, dla których ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

10. 1UE-US – przeznaczenie podstawowe teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, dla których ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) budynki pomocnicze o wysokości do 6m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°
- 11) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

11. 1US, 2US – przeznaczenie podstawowe teren usług sportu i rekreacji, dla którego ustala się:

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi hotelarskie;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 10) budynki pomocnicze o wysokości do 6m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°
- 11) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 12) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

12. 1US-ZP – przeznaczenie podstawowe teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

13. 1UK – przeznaczenie podstawowe teren usług kultury i rozrywki, dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

14. 1UR – przeznaczenie podstawowe teren usług kultu religijnego, dla którego ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację i remonty istniejących obiektów kultu religijnego, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy;
- 2) dopuszcza się adaptacje i przebudowę obiektów z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami kultu religijnego;
- 3) ze względu na wpisanie do rejestru zabytków nie ustala się parametrów zabudowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 6) w obrębie terenu nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 7) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

15. 1UA – przeznaczenie podstawowe teren usług biurowych i administracji, dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 8) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

16. 1P do 15P – przeznaczenie podstawowe teren produkcji, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m dla budynków oraz 25 m dla budowli, urządzeń i instalacji o charakterze technologicznym;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 8) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 2;

- 9) linia zabudowy została określona w § 6 ust. 4;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000m²;
- 11) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

17. 1P-U do 13P-U – przeznaczenie podstawowe teren produkcji lub usług (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie, lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 8) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 2;
- 9) linia zabudowy została określona w § 6 ust. 4;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000m²;
- 11) budynki pomocnicze o wysokości do 6m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°
- 12) zakaz otwartych placów składowych na potrzeby handlu używanymi częściami samochodowymi;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;
- 15) w granicach terenu 10P-U wyklucza się lokalizację usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 16) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjne oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 17) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

18. 1PE, – przeznaczenie podstawowe teren produkcji energii (elektrownia wodna), dla którego ustala się:

- 1) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 25°- 45°;
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 ust. 4;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000m²;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

19. 1PEF do 8PEF – przeznaczenie podstawowe teren elektrowni słonecznej, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się – sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, magazyny energii, urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące, a także miejsca postojowe;
- 2) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość urządzeń i obiektów, składających się na instalację odnawialnego źródła energii, obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących oraz innych i urządzeń posadowionych na gruncie nie może przekraczać 6m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych, masztów odgromowych i słupów pod monitoring dla których nie stawia się ograniczeń wysokości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m;
- 4) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów.
- 5) nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy oraz terenu natura 2000;
- 6) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadkach połaci dachowych 2° - 45°;
- 7) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
- 9) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 10) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 11) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000m², nie dotyczy stacji transformatorowych oraz magazynów energii;
- 13) linia zabudowy została określona w § 6 ust. 4.

20. 1G – przeznaczenie podstawowe teren górnictwa i wydobywania, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów administracyjno - socjalnych oraz innych urządzeń towarzyszących wydobywaniu kopalin;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się usytuowanie w obrębie działki nie więcej niż dwóch budynków administracyjno - socjalnych na czas eksploatacji, oraz jednego budynku dla potrzeb obsługi terenów, po dokonanej rekultywacji,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych maks. 25°,
 - c) wysokość okapu maks. 4,0m, wysokość do kalenicy maks. 7,0m,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
 - g) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 3000m²;
 - i) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4,
 - j) wyznacza się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- a) zagospodarowanie na miejscu nadmiaru mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z eksploatacją złoża,
- b) dokonanie pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej, po zakończeniu eksploatacji złoża, z maksymalnym zachowaniem dotychczasowych walorów i funkcji przyrodniczych obszaru, na zasadzie sukcesywnej rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji,
- c) zakaz składowania odpadów w odkrywce,
- d) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele rolne lub leśne,
- e) ustala się sukcesywną eksploatację i równoległe prowadzoną sukcesywną rekultywację terenu eksploatacji – w projekcie zagospodarowania złoża zostaną określone poszczególne etapy eksploatacji i kolejność rekultywacji wyeksploatowanych pól złoża,
- f) uciążliwości dla środowiska, związane z eksploatacją kruszywa naturalnego, takie jak spaliny, zanieczyszczenie powietrza pyłami, promieniowanie czy wibracje nie mogą oddziaływać negatywnie na tereny sąsiednie i muszą się zamykać w granicach działek należących do przedsiębiorcy,
- g) hałas skumulowany od zakładu eksploatacji kruszywa nie może przekroczyć dopuszczalnych wartości dla danego typu przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się, aby zbiorniki wodne przystosować docelowo do gospodarki rybackiej,
- i) dopuszcza się rolny lub rekreacyjny kierunek rekultywacji.

21. II – przeznaczenie podstawowe teren infrastruktury technicznej, dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o spadku 5° - 45°;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m;
- 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 - 0,5.

22. IIW do 3IW – przeznaczenie podstawowe teren wodociągów, dla którego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,4;
- 3) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5m;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

23. IIK, 2IK – przeznaczenie podstawowe teren kanalizacji, dla którego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,3;
- 3) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5m;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

24. IIO – przeznaczenie podstawowe teren gospodarowania odpadami, dla którego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,2;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,2;
- 3) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o spadku 5° - 45°;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5m;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
- 7) dopuszcza się wprowadzenie elektrowni słonecznych;
- 8) wysokość urządzeń i obiektów, składających się na instalację odnawialnego źródła energii, obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących oraz innych i urządzeń posadowionych na gruncie nie może przekraczać 6m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych, masztów odgromowych i słupów pod monitoring dla których nie stawia się ograniczeń wysokości pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 9) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń odnawialnych źródeł energii na środowisko zgodnie z rysunkiem planu.

25. 1R do 97R – przeznaczenie podstawowe teren rolnictwa, dla którego ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną na terenach oznaczonych symbolem 17R, 36R, 39R, 40R, 41R, 42R, 44R, 45R o parametrach:
 - a) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,1,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,8,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 4) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

26. 1RNR do 6RNR – przeznaczenie podstawowe teren gruntów ornych oraz upraw dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

27. 1RZP do 5RZP – przeznaczenie podstawowe teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dla którego ustala się:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,6;

- 4) powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m;
- 6) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°;
- 7) budynki pomocnicze o wysokości do 8m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 20°- 45°
- 8) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4;
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 4.

28. 1WS do 65WS – przeznaczenie podstawowe teren wód powierzchniowych śródlądowych, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

29. 1L do 25L – przeznaczenie podstawowe teren lasu, zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

30. 1ZN do 9ZN – przeznaczenie podstawowe teren zieleni naturalnej, dla którego ustala się:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

31. 1ZP do 17ZP – przeznaczenie podstawowe teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw i obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości 4m;
- 2) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,02;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,9;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 8) należy w maksymalnym stopniu pozostawić istniejący drzewostan.

32. 1C – przeznaczenie podstawowe teren cmentarza, dla którego ustala się:

- 1) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50m i 150m;
- 2) w strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują ustalenia:

- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m,
- b) kształt dachu nie określa się;
- 5) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,3;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,3;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

33. 1N – przeznaczenie podstawowe teren niesklasyfikowany (teren wału przeciwpowodziowego), dla którego ustala się:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i tras rowerowych.

34. 1KO do 6KO – przeznaczenie podstawowe teren obsługi komunikacji, dla którego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,7;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 0,2;
- 3) dachy płaskie lub wielospadowe o spadku 5° - 45°;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

35. 1KKK, 2KKK – przeznaczenie podstawowe teren komunikacji kolejowej – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się;
- 3) dachy płaskie lub wielospadowe o spadku 25° - 45°;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m, wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 20 m, przy czym dla obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość maksymalnie do 50 m;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 2KKK dopuszcza się wprowadzenie usług;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.

36. 1KWS, 2KWS – przeznaczenie podstawowe teren komunikacji wodnej – śródlądowej – użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

37. 1KDG, 2KDG – przeznaczenie podstawowe teren drogi głównej (droga wojewódzka nr 457):

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 17m do 80m.

38. 1KDZ, 2KDZ – przeznaczenie podstawowe teren drogi zbiorczej:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 10m do 25m.

39. 1KDL do 12KDL – przeznaczenie podstawowe teren drogi lokalnej:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 5m do 30m.

40. 1KDD do 76KDD – przeznaczenie podstawowe teren drogi dojazdowej:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 4m do 16m.

41. 1KR do 60KR- przeznaczenie podstawowe teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu od 3m do 8m.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustalono granicę i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązującą szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określono je w § 7.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

3. W granicach opracowania planu występują następujące obszary zasięgu zalewu wodą powodziową w których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 4) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) strefa ochronna 50m od stopy wału.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych zostały określone w § 9 ust 16.

5. Określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza o szerokości 50m i 150m od granicy cmentarza oznaczonego symbolem 1C obowiązując właściwe przepisy odrębne.

6. Część obszaru opracowania znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolejowego oznaczonego symbolem KKK.

7. Określa się strefę nakazów, zakazów i ograniczeń, w odległości co najmniej 20 m od terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KKK, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych (w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych) w zakresie transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W planie nie wyznacza się granic terenów wymagających dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem: MN, MN-ML, UA, U, UZ: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 800m²;
- 2) dla działek w terenie oznaczonym symbolem MN-U, N, UE UK, UR: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000m²;
- 3) dla działek w terenie oznaczonym symbolem ML: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m²;
- 4) dla działek w terenie oznaczonym symbolem MW, US, P, P-U, PE, PEF, UR, UE-US, US-ZP: minimalnej szerokości frontu działki - 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 2000m²;
- 5) dla działek w terenie oznaczonym symbolem G,: minimalnej szerokości frontu działki - 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 3000m²;
- 6) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°.

3. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielania działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi. § . 12.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Wyznacza się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania dla linii sieci elektroenergetycznej, gdzie obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla linii napowietrznych NN-400kV – 60m (po 30m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych WN-110kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii napowietrznych SN-15kV – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) dla linii kablowych SN-15kV i nn-0,4kV – 1,4m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii);
- 6) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zakaz tworzenie hałd nasypów i podnoszenia rzędnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, handlem i przetwórstwem artykułów żywnościowych oraz lokalizację ujęć wody. § . 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego prowadzi się z istniejącego układu komunikacyjnego tj.:

- 1) terenu drogi klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDG, 2KDG;
- 2) terenu drogi klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDZ;
- 3) terenu dróg klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL - 13KDL;
- 4) terenu dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KDD – 71KDD;
- 5) terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KR - 61KR.

2. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).

3. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez istniejącą sieć drogową.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej;
- 3) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych);
- 4) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. § . 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1. Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Kanalizacja sanitarna:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych lub przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

3. Kanalizacja deszczowa: ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do wód powierzchniowych, do rowów i innych urządzeń wodnych lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej: 25mm;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla projektowanej w przyszłości sieci gazowej;

5. Elektroenergetyka:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych NN-400kV – 70m (po 35m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych WN-110kV – 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych SN-15kV – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
 - d) dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
 - e) dla linii kablowych SN-15kV i nn-0,4kV – 1,4m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie wprowadza ewentualne obostrzenia;
- 3) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;

- 4) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) umożliwia się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
 - a) linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym;
- 7) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne (zabrania się na terenie opracowania planu lokalizację elektrowni wiatrowych i biogazowni) o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym sieci elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. Telekomunikacja:

- 1) ustala się z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;
- 2) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych.

7. Zaopatrzenie w ciepło: należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła.

8. Gospodarka odpadami: zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości 30%.

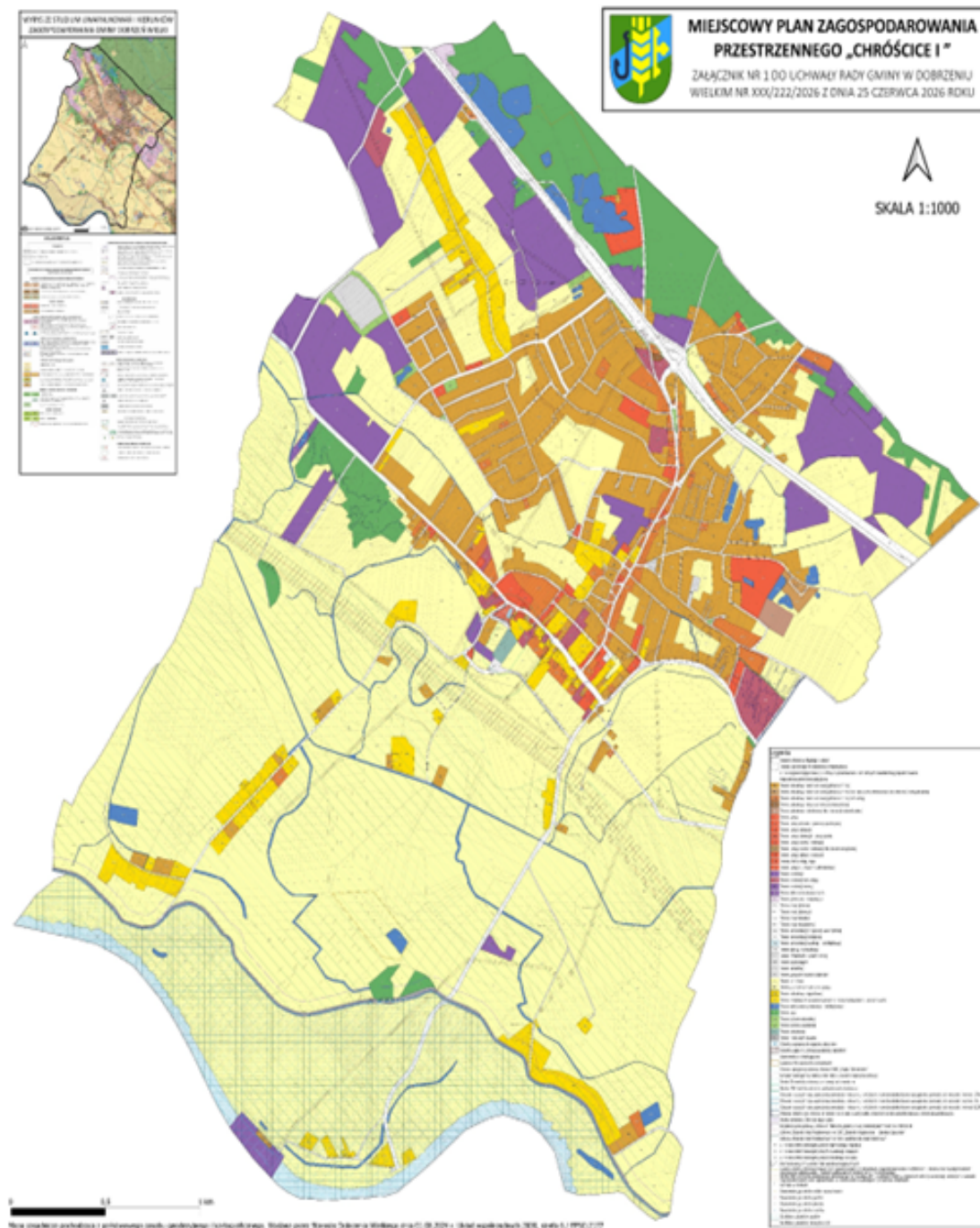
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki

Zbigniew Wajman

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/222/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 25 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/222/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 25 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CHRÓŚCICE I”

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	29.01.2026r.	Teren oznaczony symbolem 78R 5P, 6P, 7P oraz 10P	Uwzględniona odnośnie terenu 78R	Nieuwzględniona odnośnie terenu 5P, 6P, 7P oraz 10P		Nieuwzględniona odnośnie terenu 5P, 6P, 7P oraz 10P	Z tekstu planu usunięto możliwość lokalizowania biogazowni na terenie 78R Tereny oznaczone symbolami 5P, 6P, 7P oraz 10P zgodne są z obecnym studium gminy Dobrzeń Wielki, leżą na uboczu wsi i idealnie nadają się pod działalność przemysłową
2.	27.01.2026r.	Działki nr 1216/223, 701/225 i 681/225 oznaczone symbolem 8R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową niezgodne ze studium gminy
3.	07.01.2026r.	Działki nr 1594/136 i 1595/136 oznaczone symbolem 6RZM,	Uwzględniona	Nieuwzględniona w części działki 1594/136 gdzie pozostaje przeznaczenie 8R i nie uwzględniono wysokości 10,5m		Nieuwzględniona w części działki 1594/136 gdzie pozostaje przeznaczenie 8R i nie uwzględniono wysokości 10,5m	Przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN w części gdzie było przeznaczenie RZM. Pow. zabudowy 0,3, pow. biologicznie czynna 0,5 wysokość 10m
4.	15.12.2025r.	Działka nr 1747/66 oznaczona symbolem 75R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Przeznaczono tylko część działki znajdującej się przy drodze pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostała część to tereny rolnicze o dużej powierzchni przez które przebiega linia energetyczna
5.	05.01.2026r.	Działka nr 176 oznaczona symbolem 64R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Przeznaczono tylko część działki znajdującej się przy drodze pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostała część to tereny rolnicze o dużej powierzchni przez które przebiega linia energetyczna
6.	27.01.2026r.	Część działki nr 1135/245 oznaczona symbolem 62R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową niezgodne ze studium

							gminy
7.	28.01.2026r.	Działka nr 978/312 oznaczona symbolem 9R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Działka znajduje się w strefie Obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, inwestycja niezgodna ze studium gminy
8.	26.01.2026r.	Działki nr 1327/18, 217 i 581/219 oznaczone symbolem 73MN i 1ML		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Działka 217 w obecnie obowiązującym planie przeznaczona jest już pod zabudowę mieszkaniową a działka 581/219 jej przeznaczenie zgodne jest ze studium gminy. Działka nr 1327/18 nie istnieje.
9.	13.01.2026r.	Działka nr 1075/307 oznaczona symbolem 15U		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren produkcji lub usług P-U niezgodna ze studium gminy
10.	21.01.2026r.	1. Działka nr 1261/240 oznaczona symbolem 77R Działki 1250 i 1265 2. Działka nr 1261/240 oznaczona symbolem 77R 3 Teren oznaczony symbolem 78R	Uwaga 2 i 3 uwzględniona	Uwaga 1 nieuwzględniona		Uwaga 1 nieuwzględniona	Uwaga nr 1 nieuwzględniona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niezgodna ze studium gminy, uwaga 2 wrysowano teren wód powierzchniowych śródlądowych WS, uwaga nr 3 z tekstu planu usunięto możliwość lokalizowania biogazowni na terenie 78R
11.	21.01.2026r.	1. Działka nr 1261/240 oznaczona symbolem 77R Działki 1250 i 1265 2. Działka nr 1261/240 oznaczona symbolem 77R 3 Teren oznaczony symbolem 78R	Uwaga 2 i 3 uwzględniona	Uwaga 1 nieuwzględniona		Uwaga 1 nieuwzględniona	Uwaga nr 1 nieuwzględniona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niezgodna ze studium gminy, uwaga 2 wrysowano teren wód powierzchniowych śródlądowych WS, uwaga nr 3 z tekstu planu usunięto możliwość lokalizowania biogazowni na terenie 78R
12.	28.01.2026r.	Działki nr 1480/47, 1481/50, 1483/51 oznaczone symbolem 75R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Są tereny rolnicze o dużej powierzchni przez które przebiega linia energetyczna oraz częściowo niezgodne ze studium gminy
13.	28.01.2026r.	Działki nr 864/7 i 1083/3 oznaczone symbolem 77R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
14.	28.01.2026r.	Działki nr 1441/166 i 1442/166 oznaczone symbolem 10KDL		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana droga jest już w obecnie obowiązującym planie i nie ma możliwości przeprowadzenia jej w inny sposób.

15.	08.01.2026r.	Działka nr 401/202 oznaczona symbolem 28 i 29 KR		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowane drogi są już w obecnie obowiązującym planie, a działka budowlana musi mieć dostęp do drogi, a zaproponowany podział jest najlepszy dla tego terenu, linie zabudowy zgodnie z przepisami muszą być wrysowane od dróg wewnętrznych
16.	08.01.2026r.	Działka nr 468/295 oznaczona symbolem 56R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
17.	28.01.2026r	Działki nr 1317/19, 1309/116 i 1316/127 oznaczone symbolem 18R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Działka znajduje się w strefie Obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” Działki 1317/19 nie ma. inwestycja niezgodna ze studium gminy
18.	28.01.2026r	Działki nr 1314/127 i 1315/129 oznaczone symbolem 18R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Działka znajduje się w strefie Obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, inwestycja niezgodna ze studium gminy
19.	26.01.2026r.	Działka nr 773/87 oznaczona symbolem 13R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Działka znajduje się w strefie Obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, inwestycja niezgodna ze studium gminy
20.	22.01.2026r.	Działki nr 124, 125, 128, 129 i 132 oznaczone symbolem 55R	Uwzględniona częściowo	Częściowo nieuwzględniona		Częściowo nieuwzględniona	Część działek od północy przeznaczono pod ML zgodnie ze studium. Część południowa niezgodna ze studium.
21.	22.01.2026r.	Działka nr 123, oznaczona symbolem 51R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi MN-U niezgodna ze studium gminy
22.	12.01.2026r.	Działki nr 2374/625, 417/280 i 418/279 oznaczone symbolem 68R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren przemysłowy P niezgodna ze studium gminy
23.	28.01.2026r.	Teren oznaczony symbolem 4P, 5P, 6P, 7P, 9P, 10P i 11P 44MN i 43 MN		Nieuwzględniona odnośnie terenu 4P, 5P, 6P, 7P, 9P, 10P i 11P 44MN i 43 MN		Nieuwzględniona odnośnie terenu 4P, 5P, 6P, 7P, 9P, 10P i 11P 44MN i 43 MN	Tereny oznaczone symbolami 4P, 5P, 6P, 7P, 9P, 10P i 11P zgodne są z obecnym studium gminy Dobrzeń Wielki, leżą na uboczu wsi i idealnie nadają się pod działalność przemysłową Tereny: 44MN i 43 MN to w większości istniejące tereny mieszkaniowe

24.	14.01.2026r.	Działki nr 1644/176 w całości i, 1628/177, 850/176 w części oznaczone symbolem 67R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
25.	26.01.2026r.	Działka nr 261 oznaczona symbolem 28R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U niezgodna ze studium gminy
26.	23.01.2026r.	Działka nr 1321/293 oznaczona symbolem 47MN i 68R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana całości działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
27.	23.01.2026r.	Działka nr 733/293 oznaczona symbolem 47MN i 68R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana całości działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
28.	23.01.2026r.	Działka nr 581/219 oznaczona symbolem 1ML		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana i działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
29.	28.01.2026r.	Działka nr 367/129 oznaczona symbolem 70R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Proponowana zmiana całości działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN niezgodna ze studium gminy
30.	24.03.2026r.	Działka nr 1061/157 oznaczona symbolem 54KDD		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło zapisów i terenów na których wprowadzono zmiany w stosunku do pierwszego wyłożenia
31.	19.03.2026r.	Działka nr 1126/73 i 1128/73 oznaczona symbolem 41RZM i 79R Działka 325/158 oznaczona symbolem 4PEF		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło zapisów i terenów na których wprowadzono zmiany w stosunku do pierwszego wyłożenia
32.	15.04.2026r.	Działki nr 720/48 oznaczona symbolem 80MN		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło zapisów i terenów na których wprowadzono zmiany w stosunku do pierwszego wyłożenia
33.	15.04.2026r.	Działki nr 837/82 oznaczona symbolem 79MN		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło zapisów i terenów na których wprowadzono zmiany w stosunku do pierwszego wyłożenia

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Dobrzeń Wielki dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/222/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 25 czerwca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Dobrzeń Wielki rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Chróścice I” z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będą prowadzone zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

1. Zdania własne gminy: do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

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

- a) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będzie Gmina Dobrzeń Wielki;
- b) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Budżetu oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy;
- c) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- a) wydatki z budżetu Gminy;
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych;

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/222/2026

Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 25 czerwca 2026 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę