



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia czwartek, 6 lipca 2023 r.

Poz. 2230

UCHWAŁA NR LXI/451/2023 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XLI/310/2022 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice, **uchwała się co następuje:**

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowią: fragment obrębu ewidencyjnego Dobrzeń Mały w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały oraz dwa fragmenty obrębu ewidencyjnego Chróścice w granicach określonych na załącznikach nr 2 i nr 3 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący część obrębu Dobrzeń Mały;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący część obrębu Chróścice w rejonie ul. Podlesie;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący część obrębu Chróścice w rejonie ul. Bolesława Kośnego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie 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;
- 6) załącznik nr 6 - dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

5. Załączniki nr 4, 5 i 6 o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa", GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" i GZWP Nr 336 "Niecka Opolska";
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) strefa sanitarna cmentarza;
- 8) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) strefa ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego.

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

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz produkcyjną, w tym rzemiosło, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać jednocześnie w granicach działki budowlanej, jak i terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie;
- 6) **stawce procentowej opłaty planistycznej** – należy przez to rozumieć stawkę opłaty ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 9) **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji budynków;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich zlokalizowanych na działce budowlanej: budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, stanowiącą odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-PP**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEF**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. 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) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Wyznacza się **nieprzekraczalne linie zabudowy**, dla których ustala się:

- 1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach;
- 3) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy maksymalnie o 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nie wskazuje się przestrzeni publicznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających wzmożonej ochrony zasobów wodnych, w tym:

- 1) obszar oznaczony na załączniku nr 1 w zasięgu GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" oraz GZWP Nr 336 "Niecka Opolska";
- 2) obszar oznaczony na załącznikach nr 2 i 3 w zasięgu GZWP nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa" oraz GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie".

2. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust.1 pkt 2;
- 3) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza poza zamkniętymi obiektami lub urządzeniami;
- 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **U** oraz **U-PP**, w przypadku lokalizacji funkcji chronionych akustycznie dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych;
- 2) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

5. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. 1. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszcza się zmianę rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe;
- 2) stosowanie rozwiązań z zakresu małej retencji wodnej, zmniejszających zagrożenie suszą.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3

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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Wskazuje się **stanowisko archeologiczne** wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowiska archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) udokumentowanych terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - na 800 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **U-PP** i **PEF**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **RN** i **L** scalanie i podział działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach obszaru dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki wraz z niezbędnymi sieciami i obiektami budowlanymi.

3. Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń o których mowa w ust. 1 i 2 nie mogą wykraczać poza wyznaczone granice obszaru wraz ze strefą ochronną.

§ 17. 1. Wskazuje się **strefę sanitarną cmentarza** o szerokości 50 m od jego granic, w której obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych, usług hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego, zakładów produkcji żywności i zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej.

2. Na części terenu oznaczonego symbolem **1U-PP** położonej w odległości większej niż 50 m i mniejszej niż 150 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej.

§ 18. 1. Ustala się **strefę ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego** o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, w zakresie sytuowania budowli i budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, obowiązuja szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

- 1) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem do parametrów technicznych jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KR**;
- 3) drogi publiczne i wewnętrzne graniczące bezpośrednio z obszarem objętym planem.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 20. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykle korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,
- b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,
- c) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci wodociągowej na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do kolektora kanalizacji deszczowej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej lub poprzez rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
- b) place składowe i manewrowe o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- c) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne oraz ciekły wodne i rowy melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
- b) rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
- d) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
- e) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z § 16 i przepisami szczegółowymi;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) na wszystkich terenach dopuszcza się przebudowę i budowę sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
- b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, płynnym lub gazowym,
- c) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii;

7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:

- a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 22.1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji przemysłowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-PP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren produkcji przemysłowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren składów i magazynów,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
- 2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, a dla fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z § 16.
- 4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,2;
 - 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
 - 5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,
 - b) dla usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;
 - 6) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, w garażach zlokalizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym, w garażach wolnostojących.
- 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – dla budynków maksymalnie 12 m; dla budowli, urządzeń i instalacji o charakterze technologicznym maksymalnie 15 m;
 - 2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 40°.
- 6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie sanitarnej cmentarza, zgodnie z zapisami § 17;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;
- 3) zakaz składowania oraz przetwórstwa odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów służących złomowaniu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 0,5$;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, w garażach lub w budynku o przeznaczeniu podstawowym.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,
- 2) geometria i cechy dachów: dachy spadziste, dwu lub czterospadaowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30°-40°, dopuszcza się dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;
- 2) zakaz składowania oraz przetwórstwa odpadów i surowców wtórnych.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny elektrowni słonecznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF** i **2PEF**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny elektrowni słonecznej, służące produkcji energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki;
- 2) uzupełniające:
 - a) magazyny energii,
 - b) stacje transformatorowe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: $0 \div 0,6$;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie dotyczy;
- 6) sposób realizacji miejsc postojowych: nie dotyczy.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: dla budynków maksymalnie 10 m, dla konstrukcji wsporczej i urządzeń fotowoltaiki maksymalnie 6 m ;
- 2) geometria i cechy dachów: w dostosowaniu do wymogów technologicznych.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z § 16;
- 2) na terenie **2PEF** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN** i **3RN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, w tym: gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) melioracje wodne,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem instalacji odnawialnych źródeł energii.

2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy, uprawy leśne.

2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi przebiegającej poza granicami planu.

2. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5 m,
 - b) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni,
 - c) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) Uchwała Nr VI/68/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice;
- 2) Uchwała Nr X/85/2011 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice.

§ 30. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

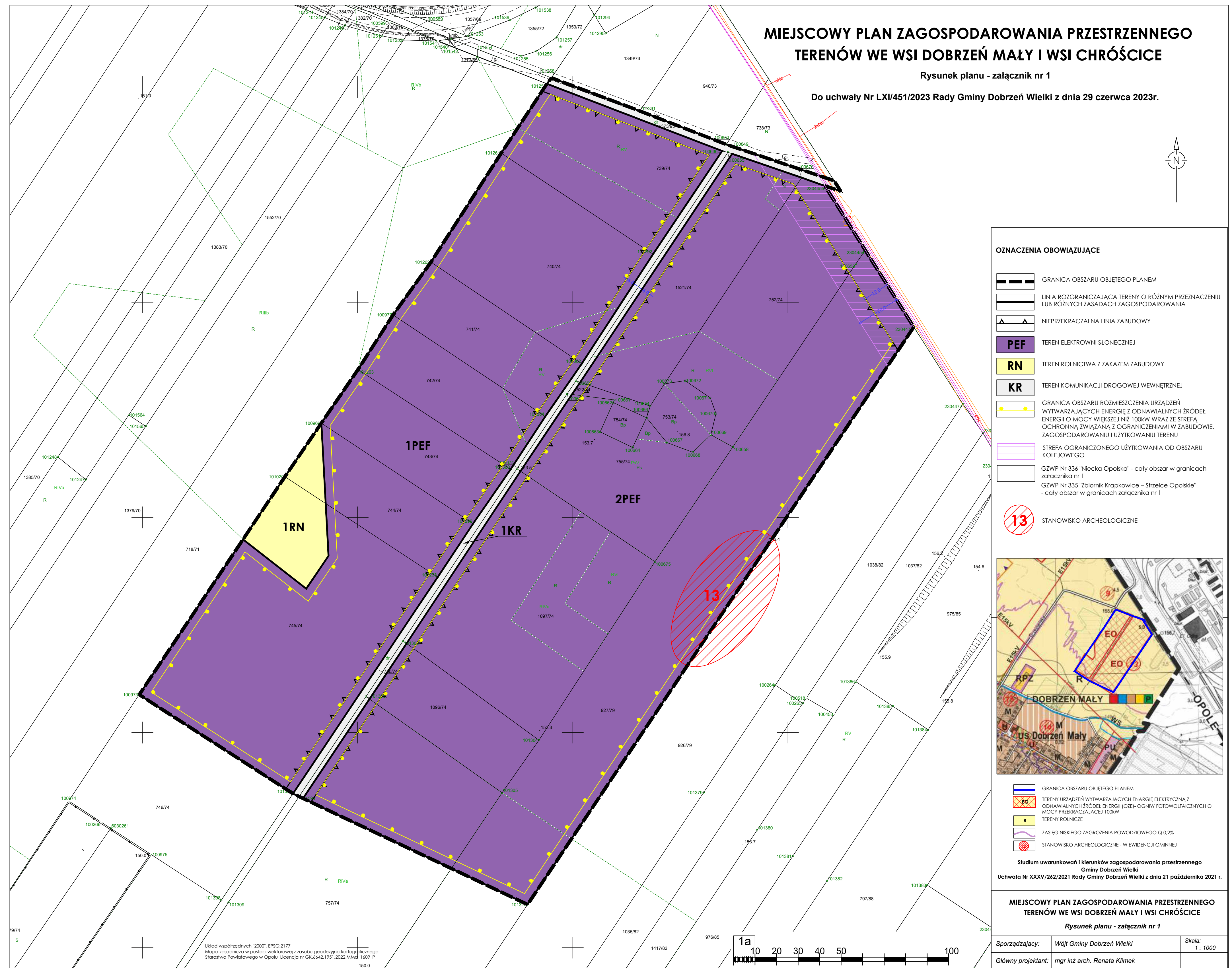
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

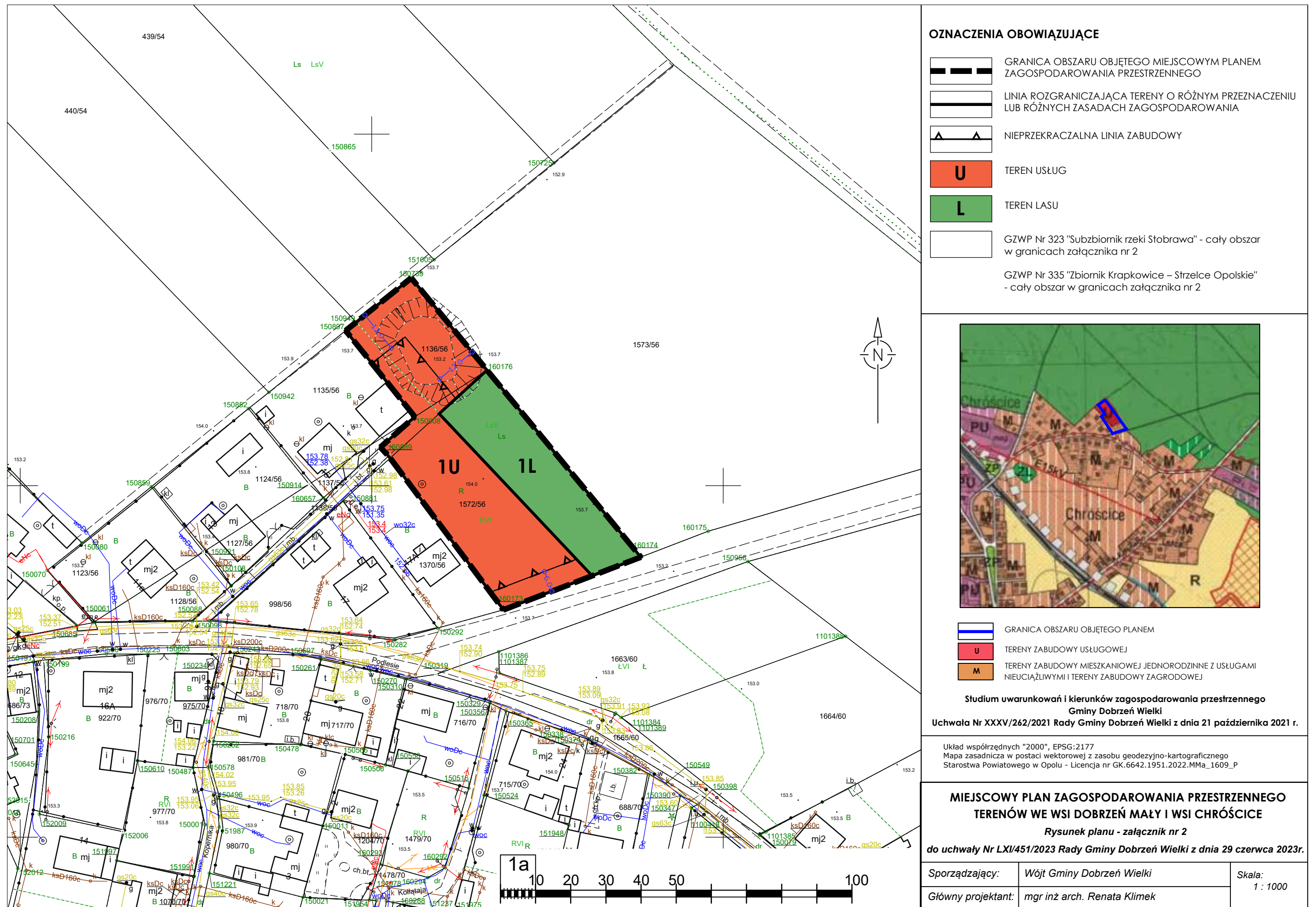
§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki.

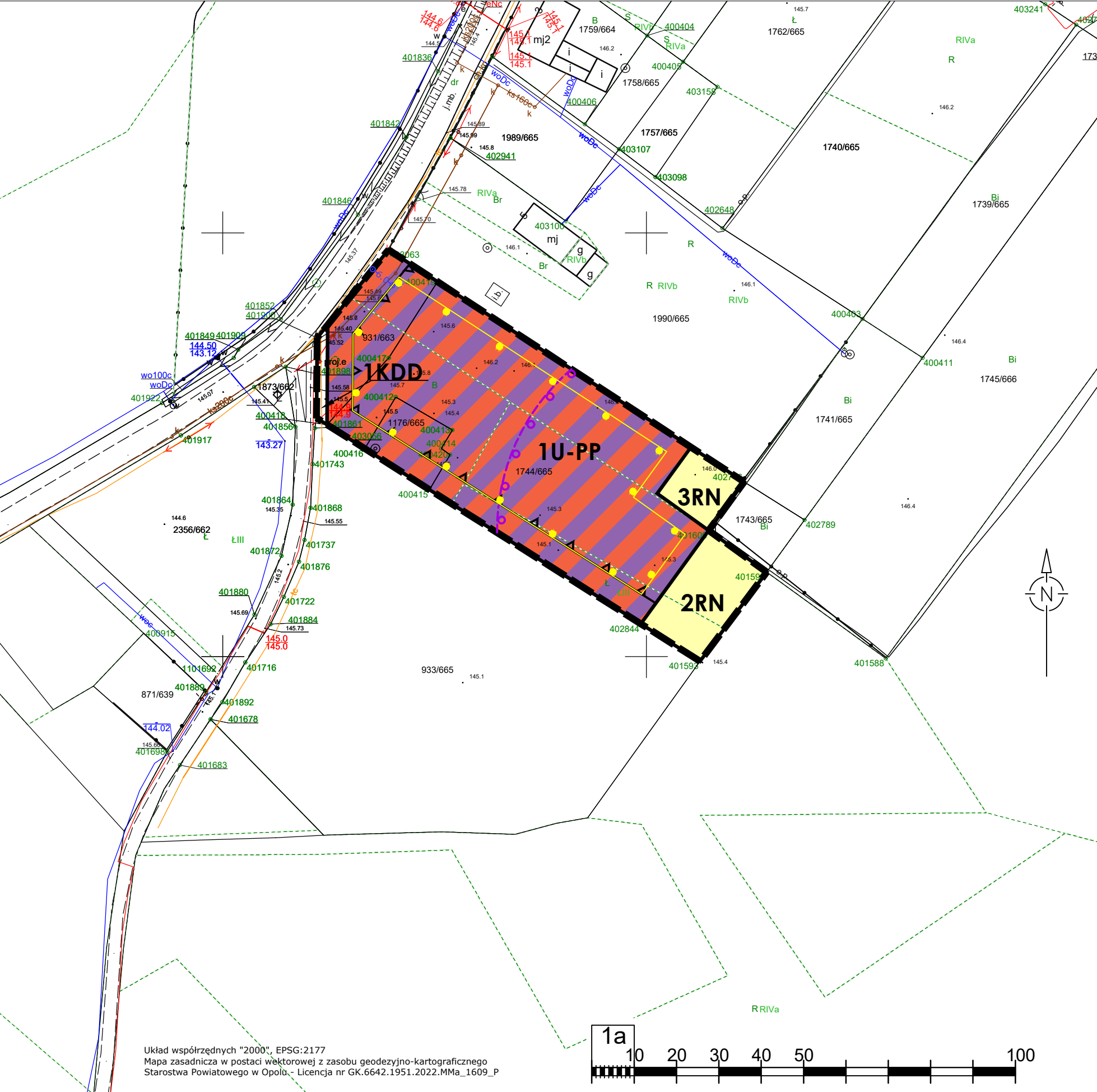
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki

Roman Kolbuc

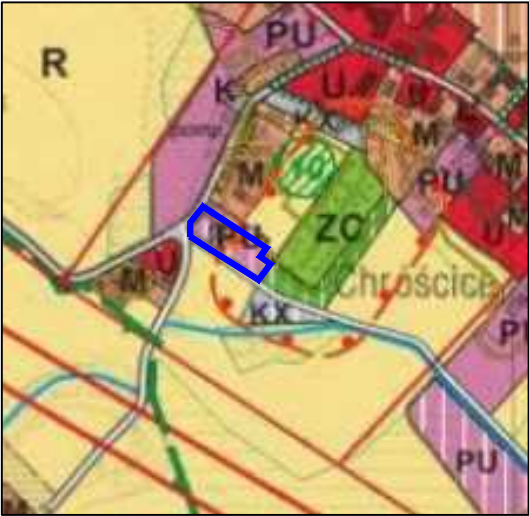






OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U-PP** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- STREFA SANITARNA CMENTARZA
- GZWP Nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa", GZWP Nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" - cały obszar w granicach załącznika nr 3
- GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY WIĘKSZEJ NIŻ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- PU** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- STREFA OGRANICZEŃ SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Dobrzeń Wielki
Uchwała Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW WE WSI DOBRZEŃ MAŁY I WSI CHRÓŚCICE**
Rysunek planu - załącznik nr 3
do uchwały Nr LXI/451/2023 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 29 czerwca 2023r.

Sporządzający:	Wójt Gminy Dobrzeń Wielki	Skala: 1 : 1000
Główny projektant:	mgr inż arch. Renata Klimek	

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/451/2023
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Dobrzeń Wielki odstępuje od rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice ze względu na brak złożonych uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXI/451/2023
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Dobrzeń Wielki rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Dobrzeń Mały i wsi Chróścice w tym:

- 1) budowę poszerzenia drogi dojazdowej na terenie oznaczonym symbolem 1KDD.
2. Inwestycje komunikacyjne określone w ust. 1 obejmują także sieci i urządzenia towarzyszące.
3. Sposób realizacji inwestycji:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Dobrzeń Wielki;
 - 3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXI/451/2023
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 29 czerwca 2023 r.
Zalacznik6.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę