DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 lutego 2022 r.

Poz. 554

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 28 lut 2022 10:08:02

UCHWAŁA NR XLI/309/2022
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 17 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/227/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3”, zmienioną uchwałą nr XXXIV/259/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 23 września 2021 r. w sprawie w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/227/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 20 maja 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3”, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3” 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3”, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowi fragment obrębu ewidencyjnego Chróścice, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – 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;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

5. Załączniki nr 2, 3 i 4 o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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 335 i GZWP nr 323 cały obszar objęty planem;

6) pas zieleni izolacyjnej;

7) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną.

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

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

§ 4. 1. Ilekroć 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, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać zarówno w granicach działki budowlanej, jak i terenu;

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) **usługach profesjonalnych, naukowych i technicznych** - należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w sekcji M (dział 69÷75) Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług;

9) **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.

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 zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowo-magazynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;

2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

5) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;

6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 istniejących budynków które 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) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;

4) 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.

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 całości w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w tym: GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz GZWP

nr 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawa”, wymagających wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

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 § 19 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, z wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **MN**, jak dla terenów mieszkaniowych;

2) na terenach oznaczonych symbolem **U** oraz **PU**, 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;

3) 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) retencję wód;

2) dopuszcza się zmiany 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.

§ 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;

3) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. 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 terenów oznaczonych symbolami **U** i **MN**:

a) minimalna szerokość frontu działki - dla zabudowy wolnostojącej 20 m, dla zabudowy bliźniaczej 16 m, dla zabudowy szeregowej 12 m,

b) minimalna powierzchnia działki - na 800 m^2,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75º do 105º;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **PU**:

a) minimalna szerokość frontu działki - na 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki - na 2000 m^2,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75º do 105º.

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 terenie oznaczonym symbolem **WS** nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **R** 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 wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną**, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach obszaru dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki oraz pompy ciepła.

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

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, dla których ustala się minimalne parametry techniczne jak dla drogi klasy dojazdowej;

2) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

3) drogi publiczne graniczące bezpośrednio z obszarem objętym planem.

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

§ 18. 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) wszystkie drogi publiczne oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej;

3) 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;

4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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

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

1) <u>zaopatrzenie w wodę</u>:

a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykłe 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) <u>gospodarka ściekowa</u>:

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) <u>odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</u>

a) do kolektora kanalizacji deszczowej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej lub poprzez rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

b) wszelkie drogi, place składowe i manewrowe oraz parkingi o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,

c) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, dopuszcza się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne oraz cieki wodne i rowy melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,

c) 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,

d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenie **PU** o mocy instalacji powyżej 100kW;

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 cieplną:

a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym lub gazowym,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenie **PU** o mocy instalacji powyżej 100kW;

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

§ 20. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów** oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,

b) usługi handlu, biurowe, szkoleniowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, prawne, finansowe, budowlane, transportowe, obsługi komunikacji samochodowej;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne dla pracowników wyodrębnione w budynkach o funkcji podstawowej, jak również stanowiące odrębne obiekty zamieszkania zbiorowego,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne.

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

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w zakresie fotowoltaiki oraz pompy ciepła, 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, w tym pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1 m wyznaczony na rysunku planu od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) intensywność zabudowy: 0,2÷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 10,

b) dla usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc;

6) liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów - nie ustala się;

7) 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 – maksymalnie 12 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości całkowitej zabudowy do 15 m w następujących sytuacjach:

a) dla budynków lub ich części oddalonych od granic działki budowlanej na odległość równą minimum połowie wysokości całkowitej tego budynku,

b) przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,

b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się inne rodzaje pokrycia dachu, który należy dostosować do potrzeb funkcjonalnych.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz:

a) lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie,

b) składowania oraz przetwórstwa odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych,

c) lokalizacji obiektów służących złomowaniu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi,

d) lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

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

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

1) podstawowe: usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej;

2) uzupełniające: parkingi oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, 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 lub w budynku o przeznaczeniu podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy spadziste, dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30^o-45^o, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakaz magazynowania odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;

2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do tej granicy, w tym w odległości mniejszej niż 4 m.

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

§ 22. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej realizowane w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego lub w odrębnym budynku w zakresie: zdrowia, opieki, kultury, edukacji i wychowania, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zamieszkania zbiorowego, usługi kosmetyczne, fryzjerskie, biurowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, finansowe, ubezpieczeniowe, usługi administrowania i wspierające,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej maksymalnie 30%, dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,8 dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej oraz 0,1÷1 dla zabudowy szeregowej;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1;

6) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, z uwzględnieniem zapisów § 6 ust.1;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy spadziste, symetryczne, dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci

30^{o}-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, pulpitowe oraz spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 35^{o}.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do tej granicy, w tym w odległości mniejszej niż 4 m;

2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działki.

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

§ 23. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, melioracje wodne;

2) uzupełniające: budowle hydrotechniczne.

2. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem wycinki w przypadku niezbędnych prac związanych z utrzymaniem melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych.

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

§ 24. 1. Wyznacza się **teren rolniczy** oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty orne, uprawy ogrodnicze, sady, łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) drogi transportu rolnego,

b) melioracje wodne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, z wyłączeniem instalacji odnawialnych źródeł energii.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna gminna;

2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń towarzysząca;

3) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

a) klasa techniczna – droga dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m,

c) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni.

2. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1÷KDW6**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń towarzysząca;

3) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 7 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

§ 27. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr X/85/2011 Rady Gminy w Dobrzeniu Wielkim z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice.

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

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

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

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

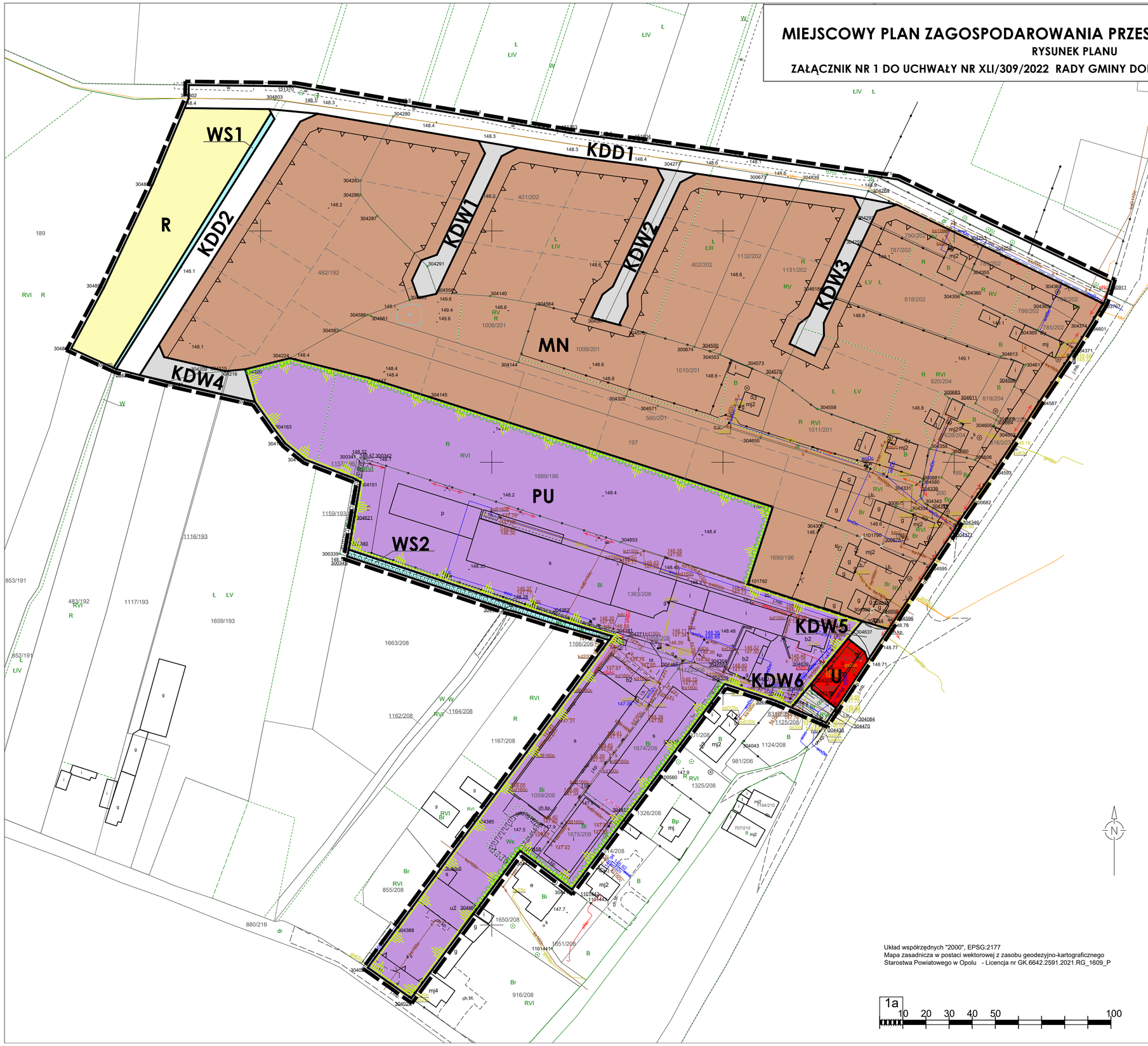
Przewodniczący Rady
Gminy Dobrzeń Wielki

Roman Kołbuc

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHRÓŚCICE-3"

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLI/309/2022 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI Z DNIA 17 LUTEGO 2022 r.

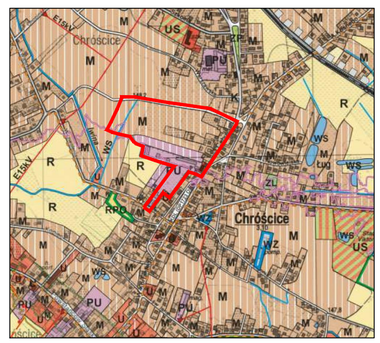


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PU — TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ I SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- R — TEREN ROLNICZY
- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH: GZWP nr 335 i GZWP nr 323 - cały obszar objęty planem
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



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

Układ współrzędnych "2000", EPSG:2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Opolu - Licencja nr GK.6642.2591.2021.RG_1609_P

1a
10 20 30 40 50 100

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHRÓŚCICE-3

Rysunek planu - załącznik nr 1

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/309/2022
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 17 lutego 2022 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Dobrzeń Wielki odstępuje od rozstrzygnięcia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chróścice-3” ze względu na brak złożonych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/309/2022
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 17 lutego 2022 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), 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 „Chróścice-3”, w tym:

1) budowę drogi dojazdowej na terenie oznaczonym symbolem KDD1;

2) budowę odcinka drogi dojazdowej na terenie oznaczonym symbolem KDD2.

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 4 do uchwały Nr XLI/309/2022
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 17 lutego 2022 r.
Zalacznik4.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