UCHWAŁA NR XL/300/2022
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice

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 ze 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/198/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wieki z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice, **uchwala się co następuje:**

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowią działki ewid. nr 1484/42 i 1483/42 obręb Chróścice, zgodnie z załącznikiem 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.

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) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **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;

4) **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;

5) **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;

6) **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;

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

8) **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 usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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 o maksymalnie 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 § 18 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 terenie oznaczonym symbolem **MU**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) na terenie oznaczonym symbolem **U**, 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 i potencjalnie 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 dla terenów oznaczonych symbolami **U** i **MU**:

1) minimalna szerokość frontu działki - na 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki - na 800 m^2 ;

3) 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.

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.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez drogi publiczne graniczące bezpośrednio z obszarem objętym planem.

§ 17. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg: nie ustala się.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 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 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 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 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, parkingi 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 oraz zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia wód po nieruchomości;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

5) zaopatrzenie w gaz:

   a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

   b) 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;

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

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

1) podstawowe:

a) usługi publiczne w zakresie: zdrowia, opieki, kultury, edukacji i wychowania, administracji,

b) usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, biurowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, prawne, finansowe, ubezpieczeniowe, usługi turystyki, sportowe i rekreacyjne;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,8;

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, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy spadziste, dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35^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.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji:

a) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwu odpadów i surowców wtórnych,

b) obiektów służących złomowaniu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi;

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

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

§ 20. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi realizowane w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego lub w odrębnym obiekcie o funkcji usługowej towarzyszącym zabudowie mieszkaniowej, zaliczane do działalności nieuciążliwej 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, usługi sportowe i rekreacyjne;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

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

3) intensywność zabudowy: 0÷0,6;

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 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2, w tym 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, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy spadziste, symetryczne, dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35^o-45^o,

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

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji:

a) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu oraz przetwórstwu odpadów i surowców wtórnych,

b) składów opału, materiałów budowlanych oraz używanych części samochodowych,

c) warsztatów samochodowych oraz usług obsługi komunikacji samochodowej,

d) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

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

§ 21. 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 i urządzenia hydrotechniczne.

2. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr VI/68/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice.

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

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

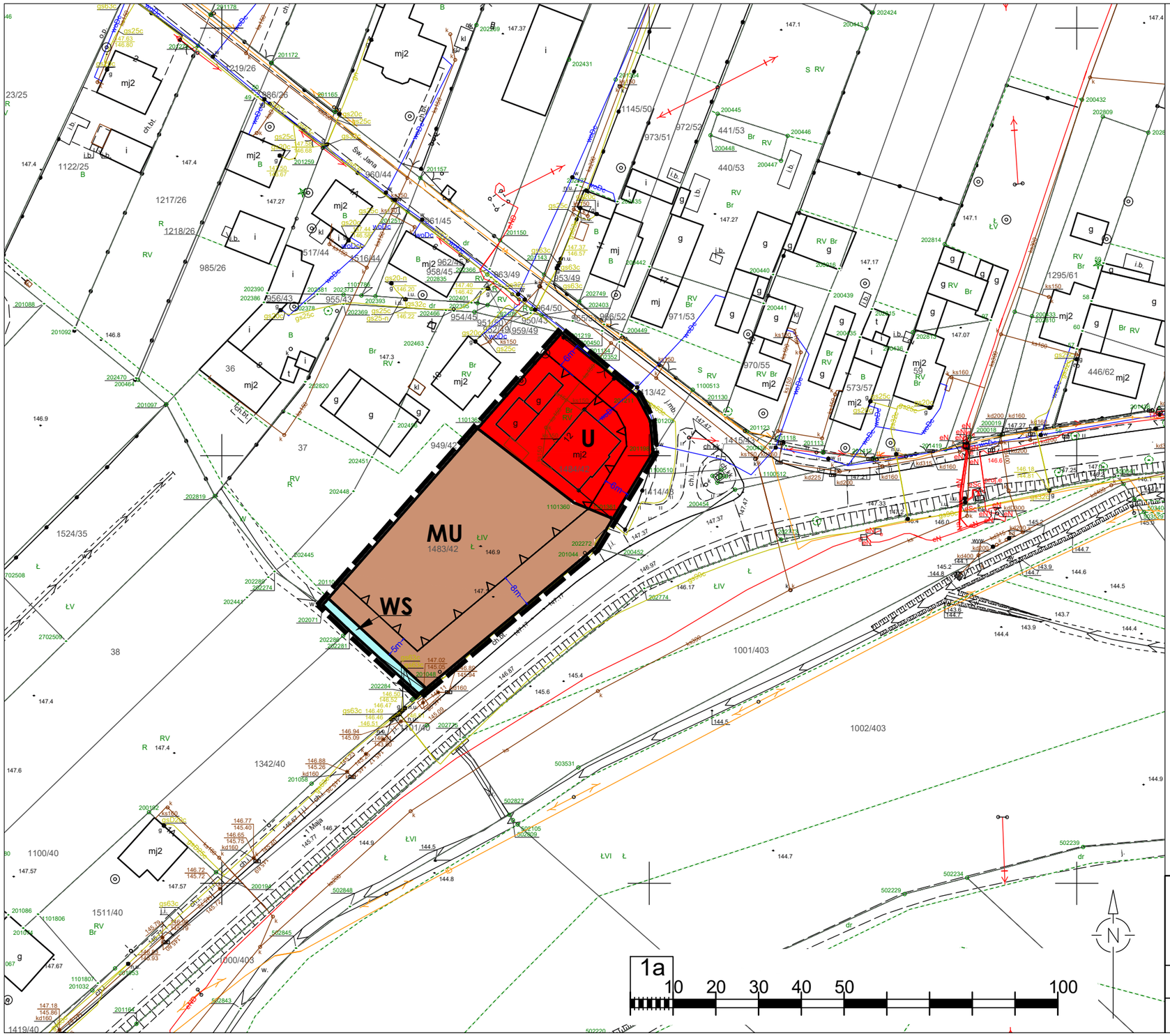
§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki

Roman Kołbuc

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/300/2022
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 27 stycznia 2022 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH: GZWP nr 335 i GZWP nr 323 - cały obszar objęty planem



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.6642.356.2021.AM_1609_P

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CHRÓŚCICE

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 XL/300/2022

Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 27 stycznia 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 dla części wsi Chróścice" ze względu na brak złożonych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/300/2022

Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 27 stycznia 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 odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, ze względu na brak takich zadań w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/300/2022

Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 27 stycznia 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

Uzasadnienie

1)Rada Gminy Dobrze Wielki na podstawie Nr XXVII/198/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice.

2)Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

3)Plan miejscowy sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, pozyskanych w wersji wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego.

4)Obszar objęty planem o łącznej powierzchni 0,2999 ha, stanowią działki ewidencyjne nr 1484/42 i 1483/42 obręb Chróścice, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Teren sąsiaduje od strony wschodniej z ul. 1 Maja w ciągu drogi wojewódzkiej nr 457 oraz od strony północnej z drogą gminną nr 102525 O (ul. Św. Jana);

5)Celem planu jest umożliwienie przebudowy i adaptacji istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do potrzeb realizacji dziennego domu opieki dla seniorów.

6)Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283), przeprowadzono następujące czynności:

a)poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Chróścice, ogłoszenie w prasie, a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i terminie składania wniosków do dnia 18 marca 2021 r.

b)Wójt Gminy Dobrzeń Wielki sporządził uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), a następnie wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

c)W odpowiedzi na złożony wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem z dnia 23.03.2021 r. (znak WOOŚ.411.3.8.2021.MO) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu; Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu pismem z dnia 26.02.2021 r. (znak NZ.9022.2.8.2021.EK) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu,

d)Wójt Gminy Dobrzeń Wielki w obwieszczeniu z dnia 8 kwietnia 2021 r. podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice,

e)w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 18 marca 2021 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek,

f)Wójt Gminy Dobrzeń Wielki nie rozstrzygał wniosków w związku z ich brakiem,

g)w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 7 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających plan lub informujących o braku wniosków; wnioski te nie podlegają rozstrzygnięciu,

h)następnie Wójt Gminy Dobrzeń Wielki sporządził projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice,*

i)projekt planu został przekazany do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która w dniu 10 czerwca 2021 r. zaopiniowała go pozytywnie bez uwag,

j)projekt planu został skierowany do dalszego opiniowania i uzgodnień oraz uzyskał uzgodnienia i opinie wymagane przepisami prawa,

k)w związku z uchyleniem przez Wojewodę Opolskiego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/235/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 20 maja 2021 r., konieczne było wstrzymanie dalszej procedury i oczekiwanie na ponowne uchwalenie Studium,

l)po podjęciu przez Radę Gminy Dobrzeń Wielki uchwały Nr XXXV/262/2021 z dnia 21 października 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, wznowiono prace nad planem miejscowym, w którym wprowadzono niezbędne korekty, a następnie przekazano do ponownego opiniowania i uzgodnień,

m)projekt planu uzyskał ponowne uzgodnienia i opinie wymagane przepisami prawa,

n)poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki, a także na tablicy ogłoszeń we wsi Chróścice, Wójt gminy Dobrzeń Wielki poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 6 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r. oraz możliwości składania uwag w terminie do dnia 19 stycznia 2022 r. Jednocześnie wskazał termin dyskusji publicznej, która została ogłoszona na dzień 8 grudnia 2021 r. o godz. 12;

o)podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do dnia 19 stycznia 2022 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi;

p)projekt planu został przekazany Radzie Gminy do uchwalenia.

7)Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chróścice* nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021r.

8)Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9)Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:

a)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały dostosowane do istniejącego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu; plan nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego;

b)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez:

· ograniczenie zabudowy do terenów dotychczas zurbanizowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących obecnie planach miejscowych,

· pozostawienie pasa o szerokości 5 m od rowu bez zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy;

c)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:

·ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb,

·ustalenia dotyczące zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335,

·zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu,

·zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza poza zamkniętymi obiektami lub urządzeniami;

·zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

·uwzględnienie potrzeby retencjonowania wód opadowych i roztopowych,

·zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy. Na obszarze objętym planem nie występują: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, ani stanowiska archeologiczne; brak również obiektów, które mogłyby zostać uznane za dobra kultury współczesnej;

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:

·przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie;

·obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzek i nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi, w tym nie jest zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, położony jest jednak w strefie możliwego wystąpienia okresowych podtopień,

·na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania masowych ruchów ziemi,

·w planie wskazano konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,

·ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

f)walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:

· kontynuację przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zabudowy uwzględniających dotychczasowy sposób ich zagospodarowania,

·ustalenie wyposażenia poszczególnych terenów w infrastrukturę techniczną;

g)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

·na obszarze opracowania nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, ani zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

·na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych,

·umożliwiono przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

·uwzględniono możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym poprzez zapewnienie dostępu do poszczególnych nieruchomości;

·wprowadzono nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;

h)potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie wskazywano przestrzeni publicznych, ze względu na brak potrzeb faktycznych;

i)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

·ze względu na nieznaczne zmiany w zakresie przeznaczenia terenu i planowanej zabudowy, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu, jednocześnie dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej;

·plan dopuszcza wykorzystania odnawialnych źródeł energii w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczna i cieplną,

·plan dopuszcza pobór wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wód;

j)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, a w kolejnych etapach do zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag;

k)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:

·publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i we wsi Chróścice) oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu,

·umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu w wyznaczonym terminie do dnia 18 marca 2021 r.,

·umożliwienie zainteresowanym zapoznania się z projektem planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag w wyznaczonym terminie do dnia 19 stycznia 2022 r.

l)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z wód o którym mowa w przepisach odrębnych.

10)Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wziął także pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wszystkie wnioski zostały przyjęte przez Wójta Gminy i poddane analizie. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągniecia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przedmiotowy plan nie pogorszy warunków zamieszkania na obszarze wsi Chróścice, natomiast wpłynie pozytywnie na poprawę dostępności do usług, w tym w szczególności usług publicznych. Plan nie wywołuje negatywnych skutków ekonomicznych dla budżetu gminy.

Uwarunkowania środowiska nie stanowią bariery w rozwoju obszaru.

11)Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem zaliczany jest w całości do terenów zurbanizowanych, zainwestowanych i będących w trakcie zainwestowania, dla których obowiązuje plan miejscowy. Obszar położony jest w obrębie zwartej zabudowy wsi, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Korekta przeznaczenia oraz wskaźników zagospodarowania terenu i zasad zabudowy przyjęta w planie uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego.

12)Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Podczas kadencji trwającej w latach 2014-2018 Rada Gminy Dobrzeń Wielki nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie trwającej obecnie kadencji, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki przystąpił do sporządzenia Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy. Na chwilę obecną ocena ta nie została jeszcze zakończona i uchwalona.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego wynikało z zasadności dostosowania zapisów planu do potrzeb Gminy poprzez umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na przeznaczeniu istniejącego obiektu oraz dostosowaniu otoczenia dla potrzeb realizacji dziennego domu opieki dla seniorów. Planowane zamierzenie jest zasadne w związku z gentryfikacją społeczeństwa i potrzebą zapewnienia opieki osobom starszym. Realizuje również wytyczne rządowego programu "Senior+" na lata 2021-2025 w zakresie tworzenia placówek dziennego pobytu przez samorządy gminne.

13)Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wykazała brak przewidywanych negatywnych obciążeń finansowych dla budżetu gminy wynikających z realizacji zadań publicznych, będących następstwem realizacji ustaleń planu.