



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3004

UCHWAŁA NR XXIII/178/25 RADY GMINY DĄBROWA

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmującego część obrębu wsi Prądy w rejonie „węzła Opole Zachód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr IX/60/19 z dnia 30 maja 2019 r. Rady Gminy Dąbrowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmującego część obrębu wsi Prądy w rejonie „węzła Opole Zachód”, Rada Gminy Dąbrowa uchwala co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmujący część obrębu wsi Prądy w rejonie „węzła Opole Zachód”, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa, uchwalonej uchwałą nr XVIII/139/25 z dnia 10 lipca 2025 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmujący część obrębu wsi Prądy w rejonie „węzła Opole Zachód” - w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - e) strefa „OW” ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego,
 - f) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV,
 - g) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV,
 - h) oznaczenia wymiarów (m);
- 2) oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” PLH160005,
 - b) strefa "50 m" ochrony sanitarnej cmentarza,
 - c) strefa "150 m" ochrony sanitarnej cmentarza,
 - d) granica gminy Dąbrowa;
- 3) oznaczenia informacyjne planu:
- a) stanowisko archeologiczne Prądy st. 2 (AZP 89-35/35) ślad osadniczy, środkowa epoka kamienna,
 - b) istniejąca stacja transformatorowa,
 - c) planowana stacja elektroenergetyczna 110/15kV Prądy,
 - d) planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV,
 - e) strefa techniczna planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących urządzeniami i budowlami infrastruktury technicznej;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°.

§ 5. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 2) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 3) **ZL** – tereny lasów;
- 4) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 5) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 6) **R** – teren rolniczy;
- 7) **KDA** – teren drogi publicznej klasy „autostrada”;
- 8) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 9) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”;
- 10) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 11) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” – sposób zagospodarowania zgodnie z uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach Obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” PLH160005 – sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego.

5. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych symbolami PU.

6. Zakaz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów.

7. Zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z składowaniem odpadów.

8. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

9. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

10. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

11. Zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych.

12. Nakaz utrzymania poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi obejmujących hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych.

13. Nakaz stosowania wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

14. Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

15. Uwzględnia się teren oznaczony symbolem MU, dla którego obowiązuje poziom hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

16. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

17. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę, w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

18. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się wysokość zabudowy na obszarze planu nie więcej niż 35 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 10.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia niniejszego planu w życie, zabudowy o innym przeznaczeniu niż podstawowe i uzupełniające, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach pod warunkiem nieprzekroczenia parametrów ustalonych w planie.

3. W przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym przepisami planu nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu.

4. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się między linią rozgraniczającą terenu oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, bez zmiany ich kubatury.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne Prądy st. 2 (AZP 89-35/35) ślad osadniczy, środkowa epoka kamienna.

2. Dla ochrony stanowiska archeologicznego wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej o promieniu 50 m.

3. W obrębie strefy „OW” działalność inwestycyjna podlega ograniczeniom zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5

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

§ 10. W strefach ochrony sanitarnej cmentarza, ograniczających możliwości zagospodarowania, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) w strefie „50 m” ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej teren położony w odległości do

50 m wokół jego granic - w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: budynków zamieszkania zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;

- 2) w strefie „150 m” ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej teren położony w odległości do 150 m wokół jego granic - w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 11. 1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: autostradę – KDA, główną ruchu przyspieszonego - KDGP, główne - KDG, lokalne - KDL, dojazdowe - KDD i wewnętrzne - KDW;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu MU z drogi publicznej o symbolu 1KDG (ulica Niemodlińska), 1KDL,
 - b) terenu 1PU z drogi publicznej o symbolu 1KDD oraz układ dróg znajdujących się poza obszarem opracowania,
 - c) terenu 2PU z drogi publicznej o symbolu 1KDG (ulica Niemodlińska), 1KDL,
 - d) terenu 3PU z drogi publicznej o symbolu 1KDL, 5KDL (ulica Leśna),
 - e) terenu 4PU z drogi publicznej o symbolu 2KDL, 4KDL (ulica Leśna),
 - f) terenu 5PU z drogi publicznej o symbolu 3KDL, 4KDL (ulica Leśna),
 - g) terenu 6PU z drogi publicznej o symbolu 5KDL (ulica Leśna), 6KDL, 2KDD (ul. Słoneczna), z drogi wewnętrznej 2KDW oraz od ulicy Niemodlińskiej, znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów składowych, magazynowych – 0,2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) W miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów, poza drogami publicznymi oraz strefami zamieszkania i strefami ruchu, ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100;
- 5) Ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) parkingi naziemne,
 - b) parkingi podziemne,
 - c) parkingi wielopoziomowe,
 - d) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek.

2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 2;
- 2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, tj. lokalizację zbiorników wybieralnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 4) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakazuje się w ramach urządzeń kanalizacyjnych zakładu, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem ich do systemu komunalnego;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie tych wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady w zakresie sieci gazowych: zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej, dopuszcza się budowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną: ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) ustala się:
 - a) przebieg kablowej linii 15kV średniego napięcia,
 - b) przebieg napowietrznej linii 15kV średniego napięcia w granicach strefy technicznej o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii pokazanej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują:
 - zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci;
- 4) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

7. Zasady w zakresie sieci teletechnicznych: dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału dla nieruchomości objętych planem miejscowym, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MU: 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem PU: 2000 m²,
 - c) dla pozostałych terenów: 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MU: 10 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem PU: 20 m²,
 - c) dla pozostałych terenów: 1 m.

2. Kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$.

Rozdział 8

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 9

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

§ 14. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDA, KDGP, KDG.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 15. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże, budynki gospodarcze,
- b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- c) ciągi piesze, drogi rowerowe,
- d) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
- e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego: 9 m,
 - b) pozostałych budynków: 7 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 9 m;
- 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów;
- 7) kolorystyka elewacji: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beży;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolami od 1PU do 6PU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) składy i magazyny,
- c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stacje paliw,
- b) obiekty zaplecza technicznego, administracyjnego, socjalnego,
- c) infrastruktura techniczna związana z technologią produkcji,
- d) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) dojścia, dojazdy,
- f) parkingi, miejsca postojowe, place manewrowe,
- g) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 20 m;
- 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 3ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni terenu;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami od 1ZN do 4ZN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy,

- b) ciągi piesze, drogi rowerowe,
- c) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

§ 19. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami od 1ZI do 8ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

§ 20. 1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

§ 21. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy „autostrada”, oznaczonego symbolem KDA ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „autostrada”.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 95 m do 1034 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”, oznaczonego symbolem KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna ruchu przyspieszonego”.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 47 m do 63 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „główna”, oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDG od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDG od 19 m do 56 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „lokalna”, oznaczonych symbolami od 1KDL do 6KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDL od 15 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDL od 14 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDL od 14 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDL od 16 m do 56 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDL od 46 m do 58 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDL od 7 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa”, oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDD od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDD od 12 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDW od 15 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDW od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11 **Stawki procentowe**

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 12 **Ustalenia końcowe**

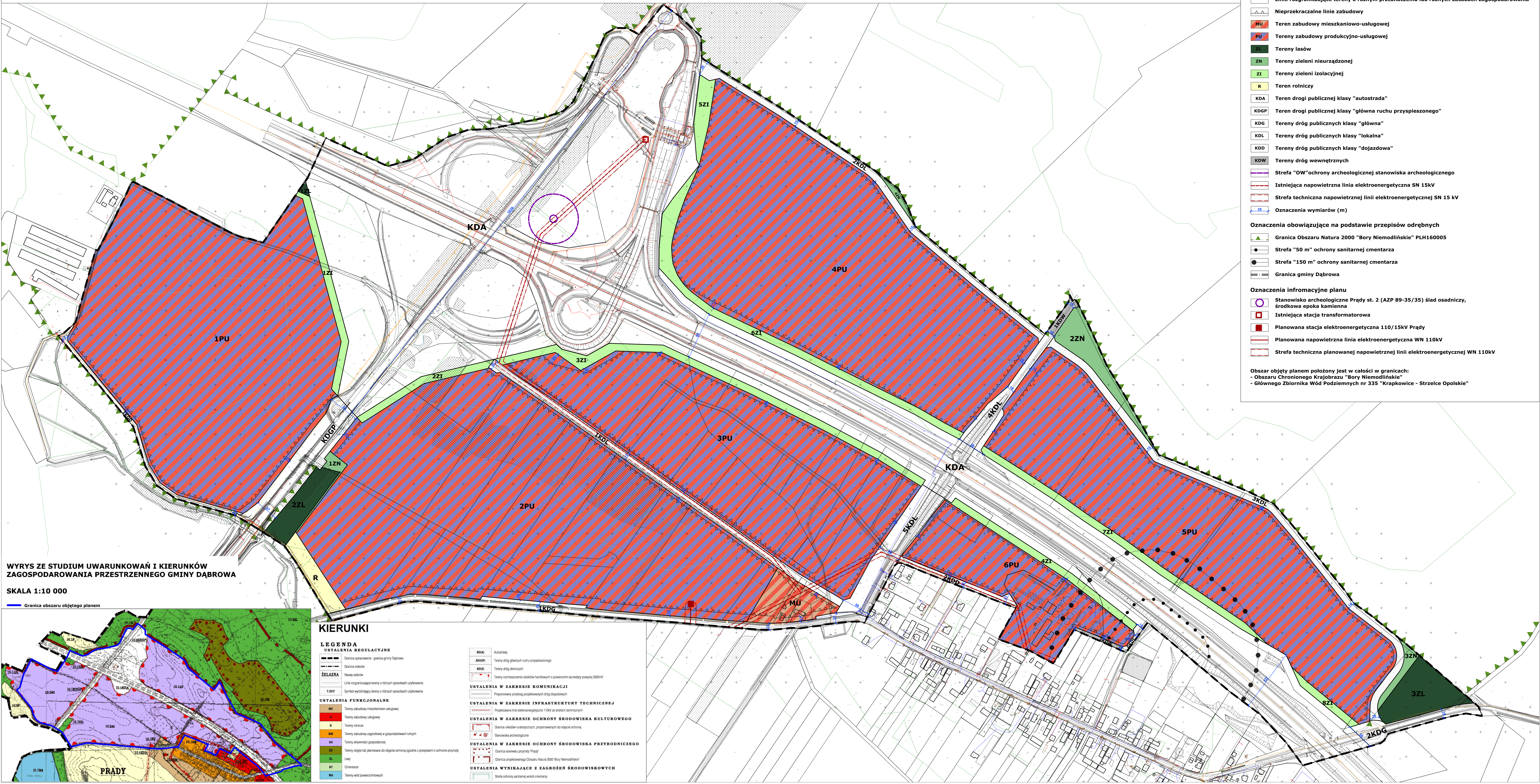
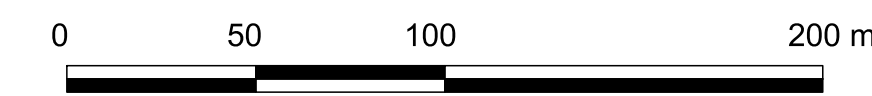
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konopa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa, obejmujący część obrębu wsi Prądy w rejonie "węzła Opole Zachód"



LEGENDA:

Oznaczenia będące ustaleniami planu

- Granicą obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MU Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni nieurządzonej
- ZI Tereny zieleni izolacyjnej
- R Teren rolniczy
- KDA Teren drogi publicznej klasy "autostrada"
- KDGP Teren drogi publicznej klasy "główna ruchu przyspieszonego"
- KDG Tereny dróg publicznych klasy "główna"
- KDL Tereny dróg publicznych klasy "lokalna"
- KDD Tereny dróg publicznych klasy "dojazdowa"
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- Strefa "OW" ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV
- Strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- Oznaczenia wymiarów (m)

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

- Granicę Obszaru Natura 2000 "Bory Niemodlińskie" PLH160005
- Strefa "50 m" ochrony sanitarnej cmentarza
- Strefa "150 m" ochrony sanitarnej cmentarza
- Granicę gminy Dąbrowa

Oznaczenia informacyjne planu

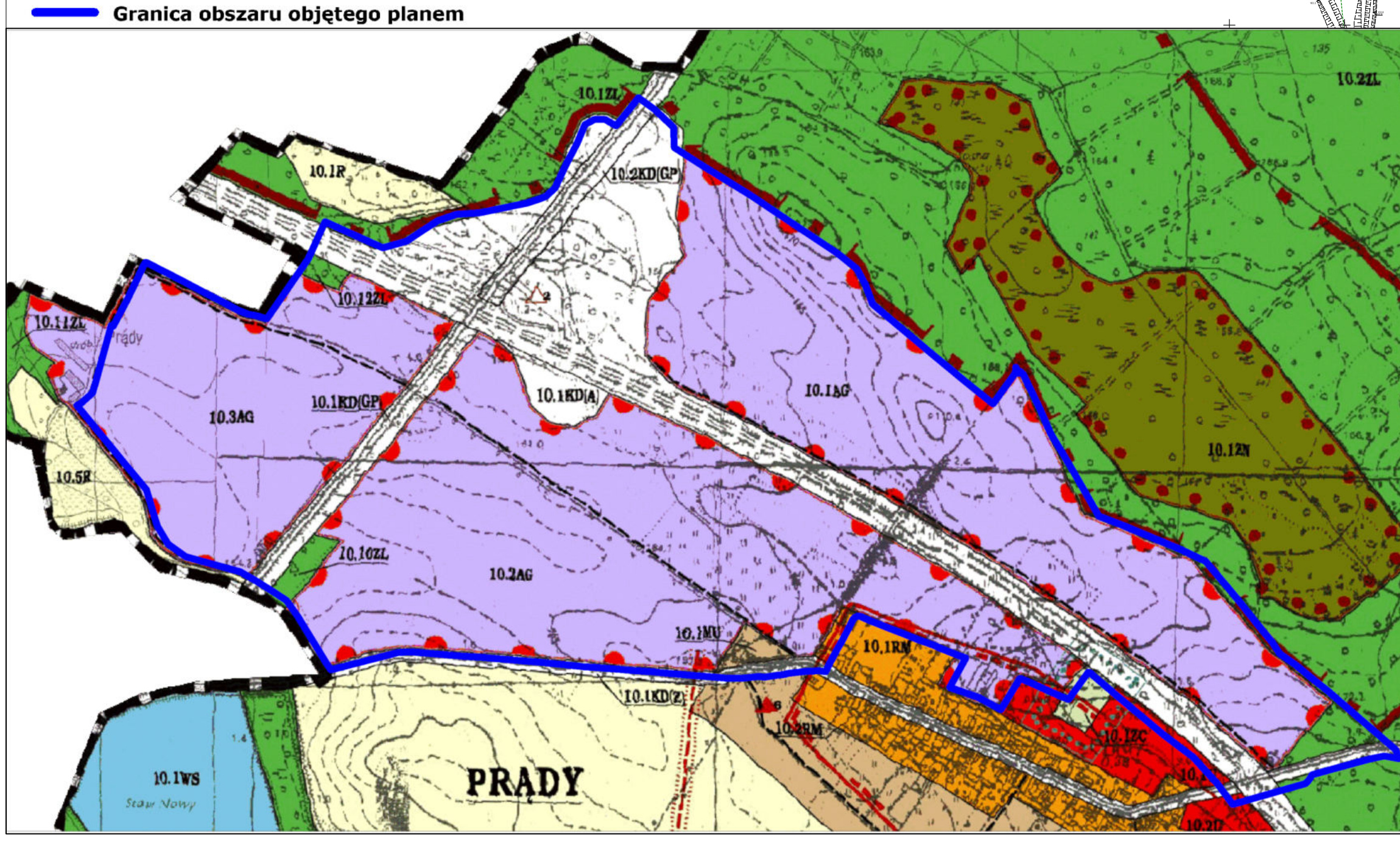
- Stanowisko archeologiczne Prądy st. 2 (AZP 89-35/35) ślad osadniczy, środkowa epoka kamienna
- Istniejąca stacja transformatorowa
- Planowana stacja elektroenergetyczna 110/15kV Prądy
- Planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV
- Strefa techniczna planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV

Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA

SKALA 1:10 000



KIERUNKI

LEGENDA

USTALENIA REGULACYJNE

- Granicę opracowania - granicę gminy Dąbrowa
- Granicę sekcje
- Najwyższe
- Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- 7.30T
- Symbole wydzielenia tereny o różnych sposobach użytkowania

USTALENIA FUNKCYJNALNE

- MU Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- R Teren rolniczy
- AG Tereny agroturystyki
- AG Tereny rekreacji i wypoczynku
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni nieurządzonej
- ZI Tereny zieleni izolacyjnej
- R Teren rolniczy
- OC Ochrona
- WS Tereny wód powierzchniowych

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- KDA Autostrada
- KDGP Tereny dróg publicznych ruchu przyspieszonego
- KDG Tereny dróg publicznych
- KDL Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 3000m²

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Planowana linia elektroenergetyczna 110kV za strefami technicznymi

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Granicę obszarów rzeźbiarskich, przygotowanych do objęcia ochroną
- Stanowiska archeologiczne

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- Granicę rezerwatu przyrody "Prądy"
- Granicę projektowanego Obszaru Natura 2000 "Bory Niemodlińskie"

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROZEŃ ŚRODOWISKOWYCH

- Strefa ochrony sanitarnej, wód cmentarza

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/178/25
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 27 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dąbrowa postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	30.09.2025	[...]*	Wnoszę o ustalenie w tworzonym PZP dla rejonu Węzeł Prądy ustalić wysokość renty planistycznej na poziomie 10%. Powielanie błędu z poprzedniego PZP, w którym optymistycznie zakładano rentę planistyczną na poziomie 30% z pewnością spowoduje niechęć do sprzedaży gruntów przez najbliższe 5 lat od momentu uchwalenia nowego PZP. Proszę zauważyć, że żadna działka objęta poprzednim PZP nie została zagospodarowana do tej	Cały obszar objęty mpzp.		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Stawka procentowa ustalona zgodnie z polityką gminy.	

			pory.							
2.	06.10.2025 (data z pisma: 03.10.2025)	[...]*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o: 1. Umożliwienie lokalizacji farm energetycznych (solarnych i wiatrowych) na terenach 1PU oraz 4PU. 2. Obniżenie stawki renty planistycznej do 8%.	1. 7/8, 9, 5/11, 18/10. 2. Cały obszar objęty mpzp.			X		X	Uwaga nieuwzględniona. 1. Ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” oraz w sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” PLH160005. Niewskazane w bliskim sąsiedztwie autostrady (oślepienie kierowców). 2. Stawka procentowa ustalona zgodnie z polityką gminy.

[...]* Wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/178/25
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 27 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dąbrowa, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmującego część obrębów wsi Prądy w rejonie „węzła Opole Zachód”, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Gminy Dąbrowa wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu gminy Dąbrowa.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 1 października 2024 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/178/25

Rady Gminy Dąbrowa

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę