



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3012

UCHWAŁA NR XXI/160/2025 RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XLII/406/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 28 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Przedmiot i zakres planu

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowią dwa tereny, w tym:

- 1) teren nr 1 – obejmujący grunty położone w miejscowości Błachów w granicach określonych na załączniku nr 1;
- 2) teren nr 2 – obejmujący grunty położone w miejscowościach Dobrodzień, Warłów i Rzędowice w rejonie drogi wojewódzkiej nr 901, w granicach określonych na załączniku nr 2.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla terenu nr 1, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla terenu nr 2, w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – 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;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne o obiekcie.

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

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) aleje drzew objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 7) linia elektroenergetyczna 15kV;
- 8) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15kV.

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** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia określoną dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, która powinna przeważać w granicach działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia dopuszczoną do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będącą z nim w konflikcie, które nie może zajmować więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, ani więcej niż 49% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 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 fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 8) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na obszarze planu na dzień jego wejścia w życie, zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także zabudowę dopuszczoną prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę lub przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**;
- 7) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 12) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KO**;
- 13) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 14) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 17) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1

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

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) dopuszcza się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 utrzymanie budynków istniejących przed uchwaleniem planu, które w części wykraczają poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, a także ich przebudowę i rozbudowę, która nie spowoduje dalszego zwiększenia przekroczenia;

4) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy maksymalnie o 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne.

5. Odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej wód oraz od lasu regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się jako **przestrzeń publiczną** tereny oznaczone symbolami **1ZP-4ZP** i **8ZP-13ZP**, dla których ustala się następujące wymagania:

- 1) dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych oraz osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) wyposażyć w urządzenia i elementy zagospodarowania służące rekreacji;
- 3) w przypadku wycinki drzew obowiązuje dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości, przy zastosowaniu roślinności rodzimej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Część obszaru objętego planem położonego w granicach terenu oznaczonego na załączniku nr 2 znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 327 Lubliniec-Myszków wymagającego 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) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust.1 pkt 2;
- 4) zakaz składowania odpadów;
- 5) dopuszcza się przetwarzanie odpadów polegające na wykorzystaniu niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych w celu rekultywacji gruntów lub niwelacji terenu.

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

- 1) nakaz magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza w zamkniętych magazynach lub zbiornikach;
- 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 4) 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;
- 5) 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 przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu 10U-P w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: U-P oraz części terenów MN-U w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, a także przedsięwzięcia w zakresie dróg oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej wraz z powiązanymi budowlami i urządzeniami tworzącymi z nimi technologiczną całość;
- 3) przedsięwzięcia o których mowa w pkt. 2 nie mogą wpływać negatywnie na sąsiadujące tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami MN, MW, MN-U, ani prowadzić do degradacji środowiska.

7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

- 1) dopuszcza się zmianę rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe;
- 2) stosowanie rozwiązań z zakresu małej retencji wodnej;
- 3) zakaz likwidowania zbiorników i cieków wodnych;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

2. Obejmuje się ochroną **aleje drzew** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz wycinki za wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, cięć niezbędnych ze względów sanitarnych lub koniecznych ze względu na budowę dróg, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje nakaz odtworzenia alei poprzez dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew oraz wykluczeniem gatunków inwazyjnych.

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

Rozdział 3

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

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

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

2. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, którego lokalizację wskazano na rysunku planu. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4

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

§ 12. 1. 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 **MN** i **MN-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: dla zabudowy wolnostojącej 20 m, dla zabudowy bliźniaczej 16 m, dla zabudowy szeregowej 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m², dla zabudowy szeregowej 300 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MW**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **U-P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m².

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°.

3. Dla terenów przeznaczonych pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Scalanie i podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady i warunki **podziału nieruchomości**:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki oraz szerokość frontu należy przyjmować dla poszczególnych terenów i typów zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w § 14;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni i mniejszej szerokości frontu, jeżeli są one przeznaczone pod:

- a) powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic,
- b) komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleni.

2. Ustala się minimalną szerokość działki stanowiącej dojazd do posesji lub drogę wewnętrzną, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U: 5 m;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U-P: 10 m.

3. Przy wydzieleniu działek pod drogi publiczne i wewnętrzne, a także dojazdy stanowiące sięgacze prowadzące do więcej niż dwóch działek budowlanych, należy uwzględnić place do zawracania o wymiarach zgodnych z wymogami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych.

Rozdział 6

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się **pas technologiczny** od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 14 m, to jest po 7 m w każdą stronę mierząc prostopadłe od osi linii.

2. W pasie technologicznym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zalesiania i sadzenia roślinności wysokiej, tworzenia hałd i nasypów.

3. Zasady zagospodarowania terenu w pasie technologicznym zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem zakazów określonych w ust. 2 oraz przepisów odrębnych.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 2 obowiązują wyłącznie w pasach technologicznych wyznaczonych wzdłuż czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku likwidacji, zmiany przebiegu lub skablowania linii, zapisów ust. 2 nie stosuje się.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogę krajową nr 46 relacji Opole Częstochowa, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 2) drogę wojewódzką nr 901 relacji Olesno Gliwice, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 3) drogę powiatową nr 1954 O relacji Warów – Bzionków, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ** i **KDD**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) drogi publiczne i wewnętrzne, a także dojazdy stanowiące sięgacze prowadzące do więcej niż dwóch działek budowlanych, należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z wymogami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych;
- 4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę:

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

2) gospodarka ściekowa:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem innych form zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich wstępnym podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych, do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem innych form zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do kolektora kanalizacji deszczowej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej lub poprzez rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
- b) parkingi, place manewrowe i składowe o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- c) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne oraz cieki wodne i rowy melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracji wodnych przy zachowaniu ich ciągłości i swobodnego przepływu wód, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
- b) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,

- d) dopuszcza się przebudowę i skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zmianę ich przebiegu,
 - e) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
 - f) 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;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) na wszystkich terenach dopuszcza się budowę i przebudowę sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
 - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, płynnym lub gazowym,
 - c) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:
- a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN maksymalnie 0,4,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN i 4MN maksymalnie 0,35;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN minimalnie 0,3,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN i 4MN minimalnie 0,5;
 - 3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 300 m²;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN minimalnie 0,01, maksymalnie 1,0,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN i 4MN minimalnie 0,01, maksymalnie 0,6;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
 - 6) liczba miejsc do parkowania: minimum 2 na każdy lokal mieszkalny;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **9MN-U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) na terenie 2MNU istniejąca zabudowa zagrodowa.

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,4;

3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 300 m²;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,6;

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

6) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym, jeżeli dla usług wymagane są mniej niż 4 miejsca do parkowania, miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym miejsca do parkowania dla usług muszą być wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne zasady zagospodarowania:

1) na terenach oznaczonych symbolami od 6MN-U do 9MN-U dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 20%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,4;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,4;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone w garażach lub na terenie tej samej działki budowlanej;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) geometria i cechy dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów garażowych i gospodarczych nie połączonych trwale z gruntem;
- 2) na jeden lokal mieszkalny może przypadać maksymalnie jedno stanowisko garażowe.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 20%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,5;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,4;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - c) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) geometria i cechy dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 20%.

§ 26. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,5;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) geometria i cechy dachów: budynków usługowych: dachy płaskie oraz dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **27U-P**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji,
 - b) teren produkcji z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) infrastruktura techniczna, z wykluczeniem składowiska odpadów i spalarni odpadów,
 - c) zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych.

3. Na terenie 10U-P dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego zakładu zaliczonego do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1U-P do 13U-P oraz od 16U-P do 27U-P:
 - a) dla budynków: maksymalnie 25 m,
 - b) dla budowli: maksymalnie 30 m;
- 2) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 14U-P i 15U-P:
 - a) dla budynków: maksymalnie 15 m,
 - b) dla budowli: maksymalnie 20 m;
- 3) geometria i cechy dachów: dachy płaskie i strome o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 13U-P do 17U-P ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji biogazowni oraz biogazowni rolniczych,
 - b) magazynowanie odpadów dopuszcza się wyłącznie w zamkniętych obiektach lub zbiornikach;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych z hodowlą i ubojem zwierząt.

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

§ 28. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń naturalna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) klasa techniczna: droga główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga główna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 15KDD**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi, przy zachowaniu parametrów jezdni jak dla drogi dojazdowej.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KR do 18KR**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) klasa techniczna: nie dotyczy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalne zmniejszenie szerokości drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 34. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IKO**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji z wykluczeniem garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stacja paliw płynnych,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: maksymalnie 9 m,
 - b) dla budowli: maksymalnie 15 m;
- 2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie i strome o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

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

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IIIE**, dla którego ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;
- 4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 36. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**, dla którego ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się drogi wewnętrzne transportu rolnego oraz sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się melioracje wodne.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **7WS**, dla których ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1L** do **6L**, dla których ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, melioracje wodne oraz zbiorniki retencyjne, jeżeli nie będzie to kolidowało z ochroną gruntów leśnych.

3. Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **11ZN**, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

2. Dopuszcza się budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej.

3. Ustala się zakaz wycinki drzew i krzewów, jeżeli nie wynika ona z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **17ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna, z zastrzeżeniem ust. 3,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) infrastruktura techniczna,

d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dopuszcza się budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej.

3. Komunikację drogową wewnętrzną dopuszcza się wyłącznie w formie dojazdów do sąsiadujących terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U, MW i U-P.

4. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,5.
5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. 1. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXX/248/02 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 18 czerwca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego M/G1 dla części gminy Dobrodzień;
- 2) Uchwała Nr XXXVII/202/2005 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 12 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/4 dla części Gminy Dobrodzień.

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

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 44. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Dobrodzieniu.

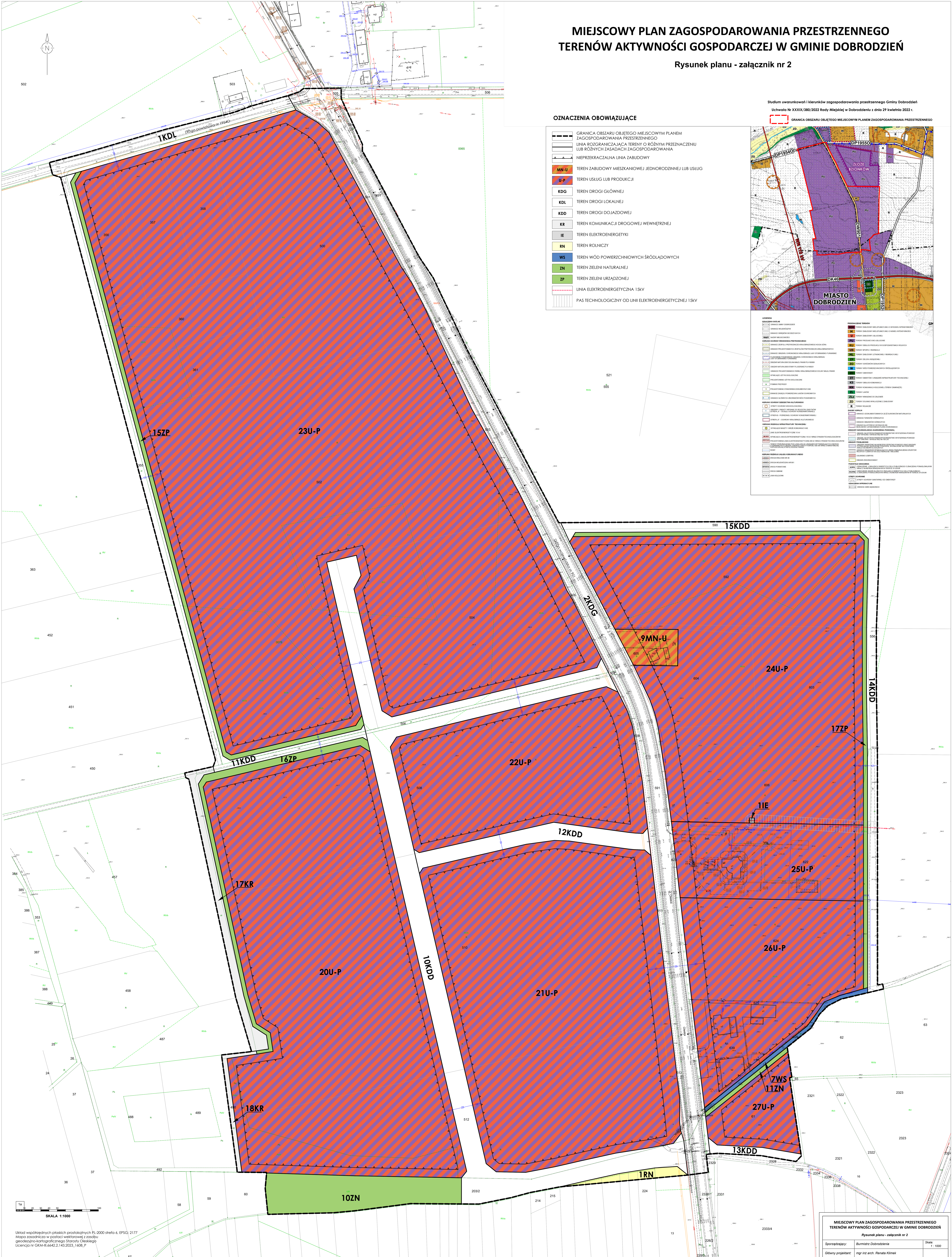
§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Karpinski

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W GMINIE DOBRODZIEN

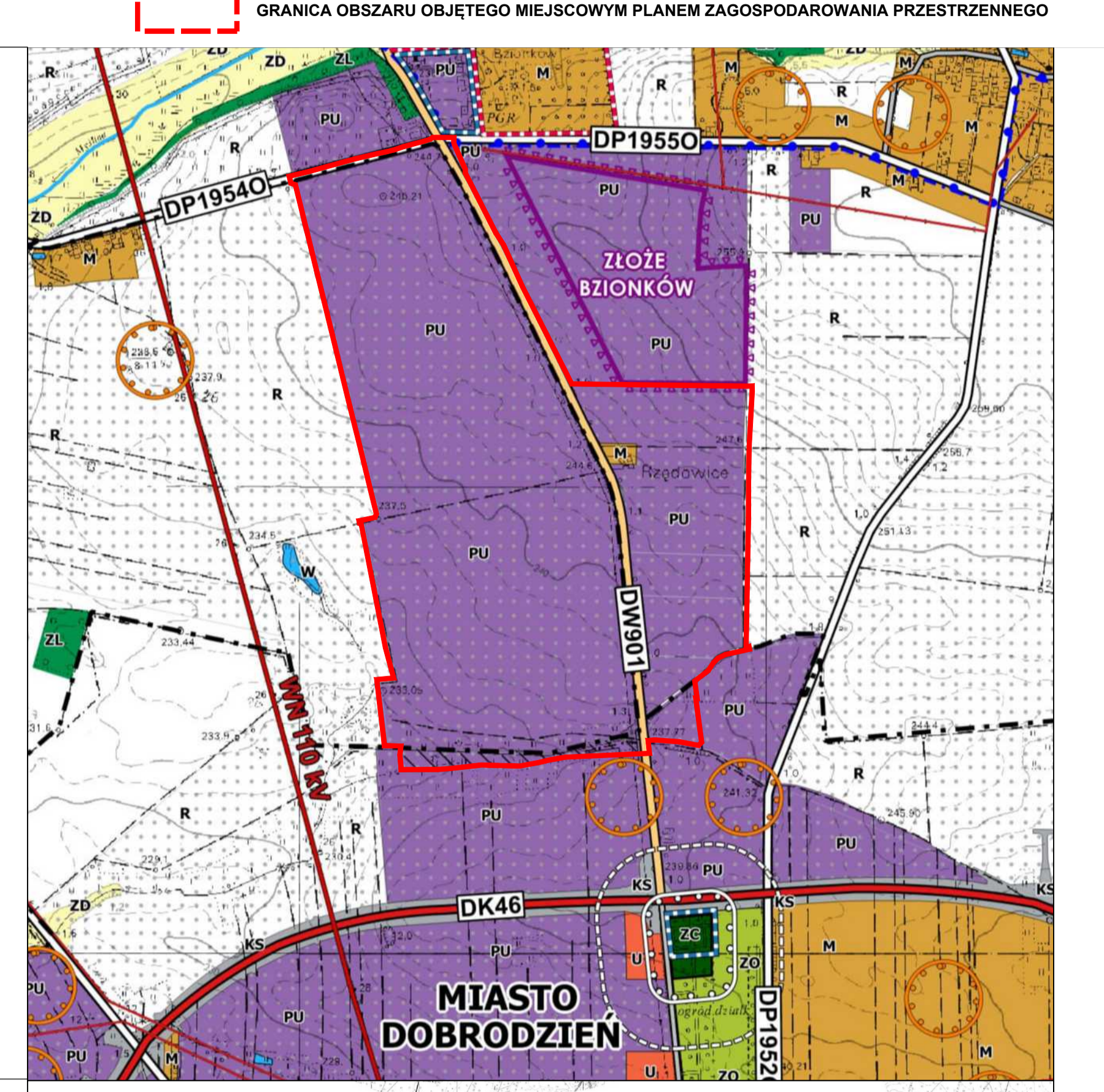
Rysunek planu - załącznik nr 2



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIĘSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- RN TEREN ROLNICZY
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień
Uchwała Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022 r.



LEGENDA	SYMBOL	OPIS
SYMBOLY		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIĘSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
		LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
		NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
		TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
		TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
		TEREN DROGI GŁÓWNEJ
		TEREN DROGI LOKALNEJ
		TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
		TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
		TEREN ELEKTROENERGETYKI
KODY		MN-U
		U-P
		KDG
		KDL
		KDD
		KR
		IE
		RN
		WS
		ZN
	ZP	
	15kV	
	15kV	

Układ współrzędnych płaskich prototypowych PL-2000 sfera 6, EPSG: 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu
geodezyjno-kartograficznego Starostwa Oleskiego
Licencja nr G5A-V-8.6442.2.143.2023_1468_P

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W GMINIE DOBRODZIEN		
Rysunek planu - załącznik nr 2		
Sporządził:	Burmistrz Dobrodzień	Skala: 1:1000
Główny projektant:	mgr inż. arch. Renata Kłosek	

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/160/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 r.

rozstrzygnięcie 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 2024 r. poz. 1030 z późn. zm.), Rada Miejska w Dobrodzieniu stwierdza, co następuje:

1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień, w następujący sposób:

- 1) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 397 obręb Błachów oraz terenów oznaczonych symbolami 6ZP, 11KR, 4KDD, 3KR i 15U-P, w tym:
 - a) w części dotyczącej zmniejszenia strefy 6ZP do minimum, uwaga nie została uwzględniona ze względu na potrzebę przestrzennego oddzielenia zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem zabudowy usługowo-produkcyjnej, w celu utrzymania ładu przestrzennego na obszarze opracowania planu,
 - b) w części dotyczącej ograniczenia przebiegu drogi 11KR wyłącznie do działek gminy, uwaga nie została uwzględniona. Droga wewnętrzna 11KR została wyznaczona do obsługi działek nr 397, 398, 399 i 400 i przebiega po ich terenie,
 - c) w części dotyczącej zmniejszenia drogi 4KDD, uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność przystosowania parametrów drogi, zlokalizowanej na projektowanych terenach inwestycyjnych, do przejazdu pojazdów wielkogabarytowych. Dodatkowo, pas drogowy powinien zapewniać możliwość położenia sieci uzbrojenia terenu,
 - d) w części dotyczącej wykreślenia drogi 3KR, uwaga nie została uwzględniona ze względu na potrzebę zapewnienia dostępu komunikacyjnego do terenu 11UP (8,68 ha) również od strony południowo-zachodniej,
 - e) w części dotyczącej zmiany przeznaczenia dz. 397 obręb Błachów z 15UP na MU, uwaga nie została uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Dobrodzień, w którym działka wskazana jest pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowych.

2. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej.

3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/160/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Dobrodzieniu rozstrzyga co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w gminie Dobrodzień, w tym:

- 1) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej;
- 2) przebudowę publicznej drogi gminnej klasy zbiorczej;
- 3) budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowę sieci oświetlenia w ciągach ulic publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;
- 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Dobrodzień;
- 3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXI/160/2025

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik5.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę