



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 2936

UCHWAŁA NR XVIII.158.2025 RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z 2024 r. poz. 1824) i uchwałą Nr XII.104.2025 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, Rada Gminy Chrzastowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą Nr XXX.220.2014 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice.

§ 2. W uchwale Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 2, poz. 30 z dnia 14 stycznia 2010 r.), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 ust. 4 w pkt 2 po literze c dodaje się literę d, e i f w brzmieniu:

„d) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,

e) wymiar podany w metrach,

f) strefa zieleni.”;

2) w § 3 w ust. 1:

a) po pkt 6 dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:

„6a) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680);

6b) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680);”;

b) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680);”;

c) po pkt 9 dodaje się pkt 9a i 9b w brzmieniu:

„9a) **wymiarze pionowym zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680);

9b) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty elewacji usytuowanej od strony drogi z pominięciem wiatrolapów, ganków, zadaszeń nad wejściami, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów, pochylni, a także części budynku sytuowanych w uskoku większym niż 10 m;”;

d) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:

„11a) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć pas terenu zapewniający dostęp do drogi, spełniający warunki dojścia i dojazdu do budynku i działki budowlanej określony w przepisach odrębnych;”;

3) w § 4 ust. 1 w pkt 1 po lit. a średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje lit. b w brzmieniu:

„b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy wielorodzinnej wolnostojącej – MNW-MWW;”;

4) w § 10 ust. 1 w pkt 3 litera a otrzymuje brzmienie:

„a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: MN2 i 1MNW-MWW;”;

5) w § 14 w ust. 1 uchyla się pkt 5;

6) po § 16 dodaje się § 16a w brzmieniu:

„§ 16a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustala się następujące zasady ukształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się usytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki;

2) dopuszcza się przynależne zagospodarowanie terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego, wolnostojącego budynku garażowego o 1 stanowisko postojowe;

4) w strefie zieleni obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) zieleń o funkcji rekreacyjnej lub ozdobnej lub ogrody przydomowe z dopuszczeniem lokalizacji oczka wodnego lub zbiornika retencyjnego;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje 14 m od granicy pasa drogowego ul. Kolonia;

6) na terenie dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż 2 budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) obowiązuje usytuowanie jednego budynku mieszkalnego w odległości nie większej niż 3 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,70,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,20,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wymiar pionowy zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - b) dla istniejącego budynku garażowego - 6 m, lecz nie więcej niż 3,5 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - c) dla budowli - 5 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego sytuowanego:
 - szczytem do drogi - 11 m,
 - połaciowo do drogi - 20 m,
 - c) maksymalny poziom usytuowania posadzki parteru budynku mieszkalnego - 0,6 m nad naturalnym poziomem terenu;
- 3) geometria i cechy dachów:
 - a) na budynku - dach o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 45°, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, na budynku mieszkalnym sytuowany szczytem lub połaciowo do ul. Kolonia,
 - b) na budowli przekrytej dachem - dach o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°,
 - c) na budynku obowiązuje pokrycie dachu dachówką,
 - d) obowiązuje zachowanie jednorodnej kolorystyki dachów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 30°.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przy odprowadzeniu czystych wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych polegających na zatrzymaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie;
- 2) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, wód i do ziemi dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w pkt 1, wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe;
- 3) na terenie położonym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, obowiązują wymogi § 13.

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) obejmuje się ochroną obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Kolonia 8, wskazany na rysunku planu;

2) w budynku, o którym mowa w pkt 1:

a) ochronie podlega:

- bryła i gabaryty, z wyjątkiem wtórnych dobudówek,
- kompozycja elewacji północnej, usytuowanej od strony ul. Kolonia, kształt jej otworów okiennych i zachowane detale architektoniczne,
- forma dachu z lukarnami powiekowymi wraz z pokryciem;

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektu w stopniu nie naruszającym wartości zabytkowych obiektu, określonych w lit. a);

3) ustalenia pkt 1 i 2 tracą moc obowiązującą z dniem skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust.1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

- 1) dojazd dopuszcza się wyłącznie z ul. Kolonia, położonej poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 0,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową może być równa lub większa niż 0;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3:
 - a) należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) nie obowiązują dla lokalu użytkowego usytuowanego w jednorodzinnym budynku mieszkalnym;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking naziemny, wiatka garażowa, garaż wbudowany w budynek mieszkalny, istniejący garaż wolnostojący;
- 6) na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych sytuowanych na parkingu naziemnym obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) nawierzchnia, o której mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.”;

7) w §35 ust. 1 po wyrazach „w formie tabelarycznej” kropkę zatępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MWW, dla którego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w §16a.”;

8) w § 42 w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:” 1a) teren MNW-MWW – 10%.”;

9) rysunek zmiany planu miejscowego zastępuje, w granicach na nim określonych, rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 25 listopada 2009 r.;

10) oznaczenia graficzne przedstawione w legendzie rysunku zmiany planu miejscowego odpowiadają oznaczeniom graficznym rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 25 listopada 2009r., z wyjątkiem oznaczenia „miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy”, „wymiar podany w metrach”, „obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków”, „strefa zieleni”, oraz oznaczenia przeznaczenia terenu MNW-MWW, które uzupełniają oznaczenia graficzne rysunku planu.

§ 3. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

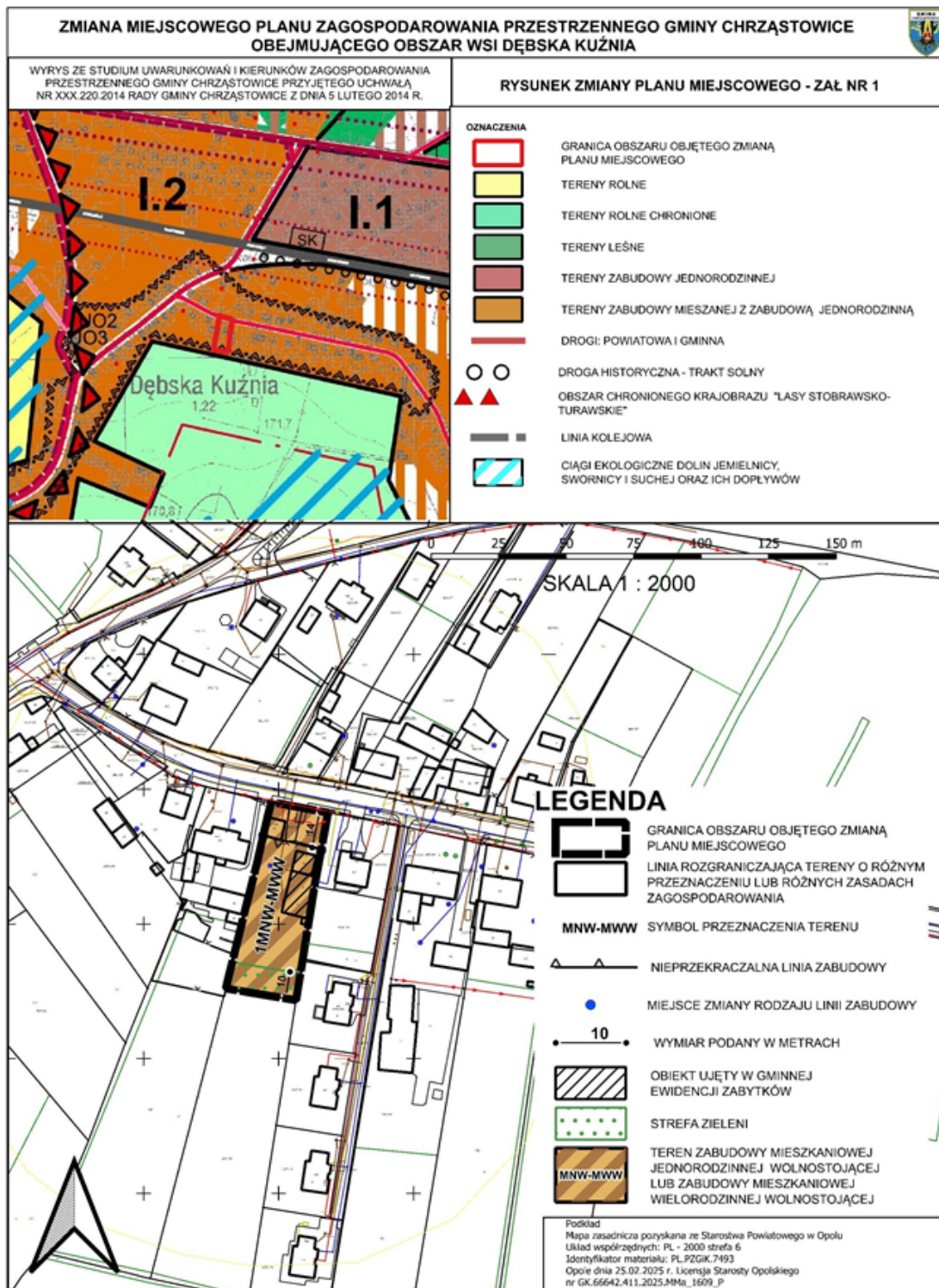
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Nowak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII.158.2025
Rady Gminy Chrząstowice
z dnia 26 listopada 2025 r.

Rysunek zmiany planu miejscowego



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII.158.2025
Rady Gminy Chrząstowice
z dnia 26 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice
obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia nie wniesiono uwag, w związku z czym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), jest bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII.158.2025
Rady Gminy Chrząstowice
z dnia 26 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o 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, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907, z 2025 r. poz. 39, 1079 i 1180), ze względu na brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, stanowiących zadanie własne gminy, Rada Gminy Chrząstowice nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie ww. planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach jej finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII.158.2025

Rady Gminy Chrząstowice

z dnia 26 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.