UCHWAŁA NR XXXIII/290/21
RADY GMINY DĄBROWA

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmującego część obrębu wsi Dąbrowa i część obrębu wsi Karczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr XI/91/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. Rady Gminy Dąbrowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmującego część obrębu wsi Dąbrowa i część obrębu wsi Karczów, Rada Gminy w Dąbrowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Dąbrowa obejmujący część obrębu wsi Dąbrowa i część obrębu wsi Karczów, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa, uchwalonej uchwałą Nr XXI/186/20 z dnia 27 sierpnia 2020 roku.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczony od strony północnej i wschodniej granicą administracyjną Gminy oraz tereny wsi Dąbrowa ograniczone od strony wschodniej granicą administracyjną Gminy Dąbrowa i miasta Opole, od strony południowej drogami transportu rolnego oraz fragmentem drogi krajowej nr 46, od strony zachodniej zewnętrzną granicą obszaru kolejowego, od strony północnej granicą obrębu Ciepielowice oraz drogą transportu rolnego, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:2000, stanowiący jego integralną część,

2) 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 stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) granice opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia wymiarów (m);

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;

6) oznaczenia elementów liniowych infrastruktury technicznej:

   a) oś sieci elektroenergetycznej napowietrznej 400 kV,

   b) oś sieci elektroenergetycznej napowietrznej 15kV wraz ze strefą ochronną,

   c) strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej j 400 kV;

7) oznaczenia stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice administracyjne;

2) granice terenów zamkniętych;

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) 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;

4) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci elektroenergetyczne - z wyłączeniem napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym;

5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

   a) wysokość zabudowy budynków rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku mierzony od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym: do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki - bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych,

   b) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia;

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

1) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;

3) R - tereny rolnicze;

4) ZP - teren zieleni;

5) ZL - lasy;

6) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

7) KK - tereny kolejowe;

8) KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego;

9) KDZ - drogi publiczne zbiorcze;

10) KDL - drogi publiczne lokalne;

11) KDD- droga publiczna dojazdowa;

12) KDW - drogi wewnętrzne;

13) E - elektroenergetyka.

2. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Krzywula o kodzie RW600017119 89, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie zbiornika wód podziemnych GZWP 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie, podlegający szczególnej ochronie.

3. Dopuszcza się

1) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko: stanowiących realizację celów publicznych na wszystkich terenach oraz na terenach oznaczonych symbolami: 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 2E;

2) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: ZL, ZP, 1P/U, 6P/U, WS.

4. Zakazuje się:

1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) instalacji do przetwarzania odpadów;

3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizację elektrowni wiatrowych i biogazowni.

5. Nakazuje się:

1) utrzymanie 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;

2) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

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

7. Uwzględnia się teren oznaczony symbolem RM, dla którego obowiązuje poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, tj.:

1) stanowisko archeologiczne nr 17 w obrębie Dąbrowy - punkt osadniczy epoka kamienia;

2) stanowisko archeologiczne nr 28 w obrębie Dąbrowy - punkt osadniczy XIV w.- XV w.;

2. Postępowanie z zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych oraz innych obiektów jeśli wynika to z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych.

3. Dla terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi obowiązuje minimalna odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych lub minimalna odległość od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 9. 1. **Ustalenia dotyczące komunikacji:**

1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: główną ruchu przyspieszonego - KDGP, zbiorcze - KDZ, lokalne - KDL, dojazdową - KDD i wewnętrzne - KDW.

2) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW;

3) w przypadku przebudowy lub remontu dróg rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zapewnić podjazdy z chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

4) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe i podziemne oraz miejsca wbudowane w budynkach oraz wiatach;

5) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. **Zasady w zakresie sieci wodociągowych:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych;

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 na terenie własnym zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym.

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) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 400 kV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 60 m, tj. po 30 m od jej osi po obu stronach;

4) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15 kV wyznacza się strefy ochronne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od ich osi, po obu ich stronach.

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, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, na którym obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;

2) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 400 kV oraz w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15 kV obowiązuje:

   a) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,

   b) zachowanie odległości urządzeń i obiektów budowlanych od przewodów sieci elektroenergetycznych określonych w przepisach odrębnych i w normach,

   c) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązują ograniczenia na terenach przylegających do terenów kolejowych oznaczonych symbolami: 1P/U, 4P/U, 6P/U, KDGP, 2KDL, KDD, 1KDW, 2KDW, 4KDW, 2R zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
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 powinna wynosić 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 10 m,

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji: urządzeń towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 10.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD;

2) sieci elektroenergetyczne o napięciu 15 kV.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych z ich strefami ochronnymi.

Rozdział 11.
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:

1) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP;

2) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK;

3) sieć elektroenergetyczna o napięciu 400 kV.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do sieci elektroenergetycznej z jej strefą ochronną.

Rozdział 12.
Ustalenia w zakresie 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi granice terenów zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, dla których nie określa się stref ochronnych.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla zabudowy techniczno - produkcyjnej

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 6P/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 25%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max. 1,0,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych:

      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

      - dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

   f) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,

   g) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń nie będących budynkami max. 20 m,

   h) dachy o dowolnej geometrii,

   i) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11, ust. 2, pkt 1;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 2P/U, 3P/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 20%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max. 1,80,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych:

      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

      - dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

   f) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,

   g) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń nie będących budynkami max. 20 m,

   h) dachy o dowolnej geometrii,

   i) na terenie oznaczonym symbolem 2P/U w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11, ust. 2, pkt 1;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 4P/U, 5P/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu - terenowe i kryte obiekty sportowe towarzyszące zabudowie usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 80%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 10%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max 2,40,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych:

      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

      - dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

   f) wysokość zabudowy budynków max. 20 m,

   g) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń nie będących budynkami max. 30 m,

h) dachy o dowolnej geometrii,

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;

2) dopuszcza się budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

d) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,10, max. 1,20,

f) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

g) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,

h) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 15 m,

i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o}, z kalenicą główną dachu usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki,

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,

c) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

d) dopuszcza się: urządzenia melioracji wodnych, stawy hodowlane i zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji dla mieszkańców wsi i na potrzeby rolnictwa, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

e) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 5%,

g) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 90%,

h) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max. 0,05,

i) wysokość zabudowy max. 12 m,

j) dla budowli rolniczych przekrytych dachem, takich jak wiaty, dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45º (w tym dachów płaskich),

k) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych na terenie oznaczonym symbolem 2R obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w w §11, ust. 2, pkt 1;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zieleni;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej,

b) zakazuje się lokalizacji budynków,

c) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń niebędących budynkami max. 10 m;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 5%,

e) intensywność zabudowy min.0,001, max. 0,05,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 95%,

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy: urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 12 m, budynków i wiat max. 8 m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 5%,

e) intensywność zabudowy min.0,001, max. 0,10,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,

g) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowle hydrotechniczne i drogowe obiekty inżynierskie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11, ust. 2, pkt 1;

5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:

1) przeznaczenie - teren kolejowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 95%,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 2%,

   c) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max. 1,00,

   d) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi,

   e) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,

   f) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 50 m,

   g) dachy o dowolnej geometrii;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KK ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren kolejowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu:

   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,

   c) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max 1,00,

   d) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi,

   e) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 50 m,

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem KDGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 42 m do 80 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11, ust. 2, pkt 1;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 22 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KDL, 2 KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych lokalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDW od 3 m do 16 m; 2KDW od 7 m do 11 m; 3KDW 25 m wraz z zatoką o szerokości 40 m, 4KDW 8 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

1) przeznaczenie terenu - elektroenergetyka;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) dopuszcza się obiekty i urządzenia elektroenergetyczne służące do dystrybucji energii elektrycznej,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 95%,

   c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 5%,

   d) wysokość zabudowy max. 15 m;

   e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max 1,00,

   f) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 2E ustala się:

1) przeznaczenie terenu - elektroenergetyka;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) dopuszcza się obiekty i urządzenia elektroenergetyczne oraz napowietrzną sieć elektroenergetyczną 400 kV, służącą do przesyłu energii elektrycznej,

   b) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 11 ust. 2 pkt. 1,

   c) zakazuje się lokalizacji budynków oraz otwartych składów,

   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 10%,

e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 30%,

f) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 30 m,

g) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max 0,1,

h) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

Rozdział 17.
Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

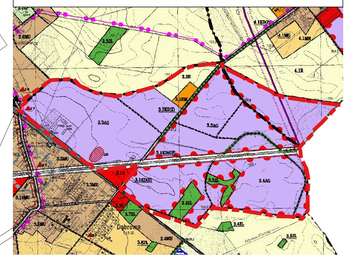
Przewodniczący Rady Gminy

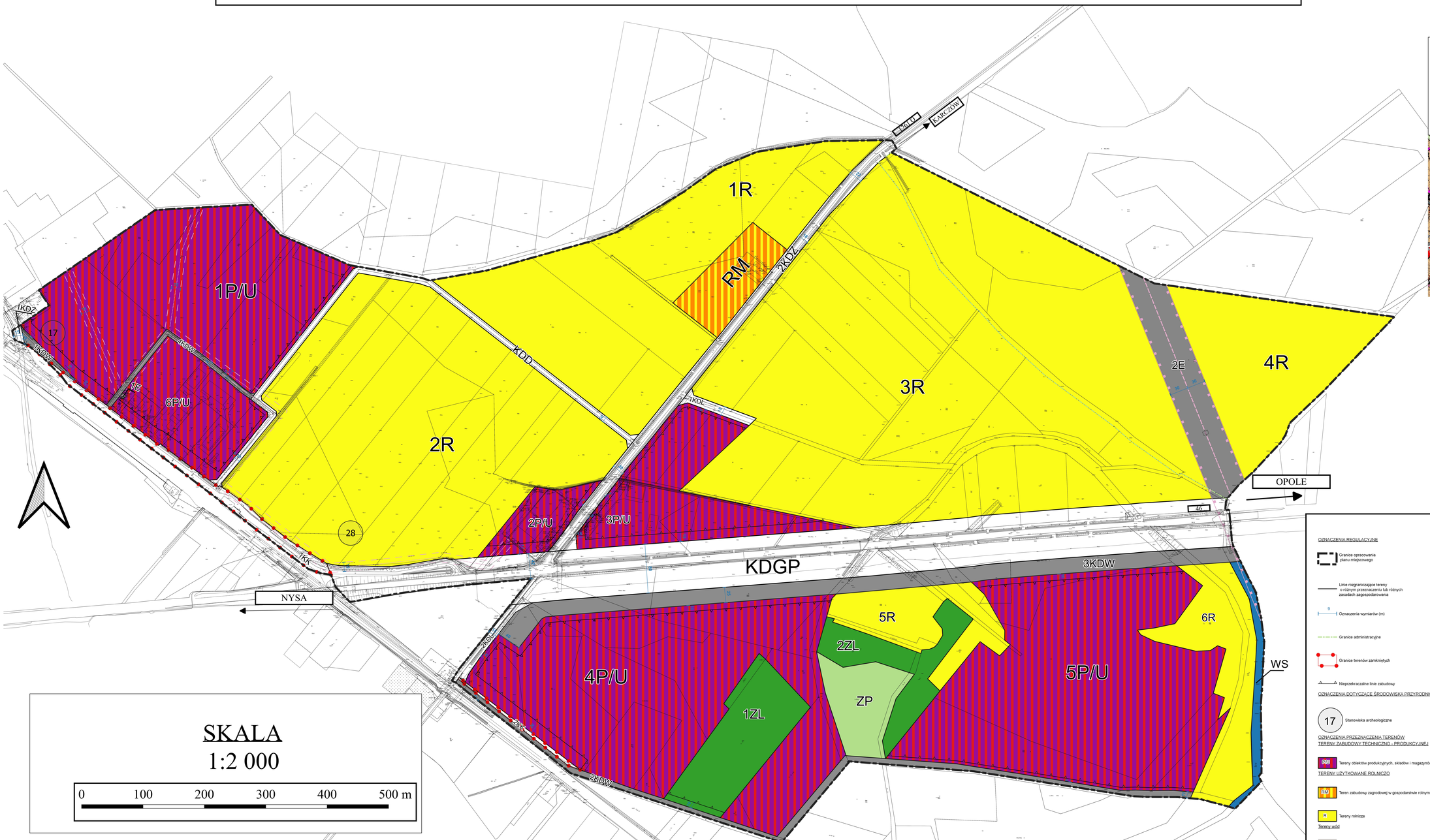
Mariusz Konopa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/290/21
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 30 września 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU WSI DĄBROWA I CZĘŚĆ OBRĘBU WSI KARCZÓW.

WYRYS ZE ZMIANYSTUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXI/186/20 RADY GMINY DĄBROWA Z DNIA 28 SIERPNIA 2020 ROKU





SKALA
1:2 000

0 100 200 300 400 500 m

LEGENDA

OZNACZENIA REGULACYJNE

- Granice opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 9 Oznaczenia wymiarów (m)
- Granice administracyjne
- Granice terenów zamkniętych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

OZNACZENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- 17 Stanowiska archeologiczne

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

- P/U Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym.
- R Tereny rolnicze

Tereny wód

- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych

Tereny zieleni

- ZP Teren zieleni
- ZL Lasy

TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E Elektroenergetyka
- KK Tereny kolejowe
- KDGP Droga publiczna główna ruchu przyspieszonego
- KDZ Drogi publiczne zbiorcze
- KDL Droga publiczna lokalna
- KDD Droga publiczna dojazdowa
- KDW Drogi wewnętrzne

OZNACZENIA ELEMENTÓW LINIOWYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Oś sieci elektroenergetycznej napowietrznej 400 kV
- Strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej 400 kV
- Oś sieci elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV, wraz ze strefą ochronną

Id: 1CDF2C19-6102-467A-BE68-F8E560387CAB. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/290/21

Rady Gminy Dąbrowa

z dnia 30 września 2021 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

Dla celów realizacji ustaleń niniejszego planu jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne Gminy. Tym samym w związku z uchwaleniem mpzp przewiduje się iż Gmina będzie ponosiła koszty związane z jego realizacją.

Finansowanie rozwoju sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz budowa dróg dojazdowych i lokalnych odbywać się będzie w ramach budżetu gminy przy wsparciu środków zewnętrznych w tym kredytu lub funduszy pomocowych UE. Realizacja tych zadań rozłoży się na lata i będzie etapowana w miarę potrzeb rozwojowych oraz oczekiwań Inwestorów. Wymagać to będzie sporządzenia wieloletniej prognozy finansowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/290/21

Rady Gminy Dąbrowa

z dnia 30 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
Uzasadnienie

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu wsi Dąbrowa i część obrębu wsi Karczów wpłynęła jedna uwaga od osoby fizycznej dotycząca przeznaczenia działki nr 69 położonej w Dąbrowie na tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów i zabudowy usługowej, którą nie uwzględniono.

Uzasadnienie

Działka nr 69 w Dąbrowie na etapie zbierania wniosków oraz projektu planu została przeznaczona na tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów i zabudowy usługowej. Działka ta stanowi grunt rolny klasy IV i planowana była do przeznaczenia wraz z działkami sąsiednimi, w tym stanowiącymi użytki rolne klasy III na cele nierolnicze z dostępem do planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD. Grunty klasy III wymagają, w przypadku zamiaru przeznaczenia ich na cele nierolnicze zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W odniesieniu do planowanego kompleksu – obecnie teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2R, Minister nie wyraził zgody na przeznaczenie działek na cele nierolnicze. Tym samym działka nr 69 łącznie z działkami sąsiednimi w tym klasy III, pozostała w dotychczasowym użytkowaniu tj. przeznaczona została na cele rolne.

Jednocześnie rozważona została możliwość przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze, niemniej analiza stanu prawnego wskazuje iż nie posiada ona dostępu do drogi publicznej. Zarówno zarządca drogi krajowej tj. GDDKiA Oddział w Opolu jak i zarządca drogi powiatowej wskazują, iż dostęp do drogi publicznej może się odbywać poprzez drogę wewnętrzną ulicę Spółdzielczą. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U, z 2021 roku poz. 1376): drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.

Ulica Spółdzielcza nie spełnia wymogów drogi wewnętrznej, gdyż jest terenem kolejowym zamkniętym stanowiącym obszar kolejowy przeznaczony do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy do którego mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.). Tym samym część działki na której znajduje się obszar kolejowy nie może być przeznaczona pod drogę wewnętrzną umożliwiającą połączenie działki nr 69 z drogą publiczną powiatową ulicą Ciepielowicką.

Rozważono także połączenie działki nr 69 z drogą KDD, niemniej także nie jest to możliwe, gdyż pomiędzy działką nr 69, a drogą KDD zlokalizowane są grunty klasy III, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/290/21

Rady Gminy Dąbrowa

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę