DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3004

UCHWAŁA NR XXIII/178/25
RADY GMINY DĄBROWA

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

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

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

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

2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

e) strefa „OW” ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego,

f) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV,

g) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV,

h) oznaczenia wymiarów (m);

2) oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” PLH160005,

b) strefa "50 m" ochrony sanitarnej cmentarza,

c) strefa "150 m" ochrony sanitarnej cmentarza,

d) granica gminy Dąbrowa;

3) oznaczenia informacyjne planu:

a) stanowisko archeologiczne Prądy st. 2 (AZP 89-35/35) ślad osadniczy, środkowa epoka kamienna,

b) istniejąca stacja transformatorowa,

c) planowana stacja elektroenergetyczna 110/15kV Prądy,

d) planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV,

e) strefa techniczna planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących urządzeniami i budowlami infrastruktury technicznej;

7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°.

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

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

2) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

3) **ZL** – tereny lasów;

4) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;

5) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;

6) **R** – teren rolniczy;

7) **KDA** – teren drogi publicznej klasy „autostrada”;

8) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;

9) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”;

10) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;

11) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;

12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

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

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

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

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

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

6. Zakaz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów.

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

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

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

10. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

11. Zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

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

Rozdział 5
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

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

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

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

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

§ 11. 1. W zakresie systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: autostradę – KDA, główną ruchu przyspieszonego - KDGP, główne - KDG, lokalne - KDL, dojazdowe - KDD i wewnętrzne - KDW;

2) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu MU z drogi publicznej o symbolu 1KDG (ulica Niemodlińska), 1KDL,

b) terenu 1PU z drogi publicznej o symbolu 1KDD oraz układ dróg znajdujących się poza obszarem opracowania,

c) terenu 2PU z drogi publicznej o symbolu 1KDG (ulica Niemodlińska), 1KDL,

d) terenu 3PU z drogi publicznej o symbolu 1KDL, 5KDL (ulica Leśna),

e) terenu 4PU z drogi publicznej o symbolu 2KDL, 4KDL (ulica Leśna),

f) terenu 5PU z drogi publicznej o symbolu 3KDL, 4KDL (ulica Leśna),

g) terenu 6PU z drogi publicznej o symbolu 5KDL (ulica Leśna), 6KDL, 2KDD (ul. Słoneczna), z drogi wewnętrznej 2KDW oraz od ulicy Niemodlińskiej, znajdującej się poza obszarem opracowania;

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów składowych, magazynowych – 0,2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce;

4) W miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów, poza drogami publicznymi oraz strefami zamieszkania i strefami ruchu, ustal się obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15,

b) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40,

c) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100;

5) Ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:

a) parkingi naziemne,

b) parkingi podziemne,

c) parkingi wielopoziomowe,

d) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek.

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 2;

2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3. **Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, tj. lokalizację zbiorników wybieralnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków;

4) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakazuje się w ramach urządzeń kanalizacyjnych zakładu, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem ich do systemu komunalnego;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie tych wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6. **Zasady w zakresie systemu energetycznego:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) ustala się:

a) przebieg kablowej linii 15kV średniego napięcia,

b) przebieg napowietrznej linii 15kV średniego napięcia w granicach strefy technicznej o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii pokazanej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują:

- zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych,

- zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

- zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci;

4) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MU: 1000 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolem PU: 2000 m^2,

c) dla pozostałych terenów: 1 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MU: 10 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolem PU: 20 m^2,

c) dla pozostałych terenów: 1 m.

2. Kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°±20°.

Rozdział 8
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

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

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

Rozdział 9
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjacho lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

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

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

Rozdział 10
Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

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

1) przeznaczenie podstawowe:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

   c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) garaże, budynki gospodarcze,

   b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,

   c) ciągi piesze, drogi rowerowe,

   d) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,

   e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

   a) budynków przeznaczenia podstawowego: 9 m,

   b) pozostałych budynków: 7 m,

   c) pozostałych obiektów budowlanych: 9 m;

6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º lub dachy płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów;

7) kolorystyka elewacji: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beży;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna,

b) składy i magazyny,

c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) stacje paliw,

b) obiekty zaplecza technicznego, administracyjnego, socjalnego,

c) infrastruktura techniczna związana z technologią produkcji,

d) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej,

e) dojścia, dojazdy,

f) parkingi, miejsca postojowe, place manewrowe,

g) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 20 m;

6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º lub dachy płaskie;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy odrębne;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni terenu;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º lub dachy płaskie.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia, dojazdy,

b) ciągi piesze, drogi rowerowe,

c) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia, dojazdy,

b) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

1) 1KDG od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDG od 19 m do 56 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

1) 1KDL od 15 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDL od 14 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDL od 14 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4KDL od 16 m do 56 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5KDL od 46 m do 58 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) 6KDL od 7 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

1) 1KDD od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDD od 12 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

1) 1KDW od 15 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDW od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11
Stawki procentowe

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

Rozdział 12
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

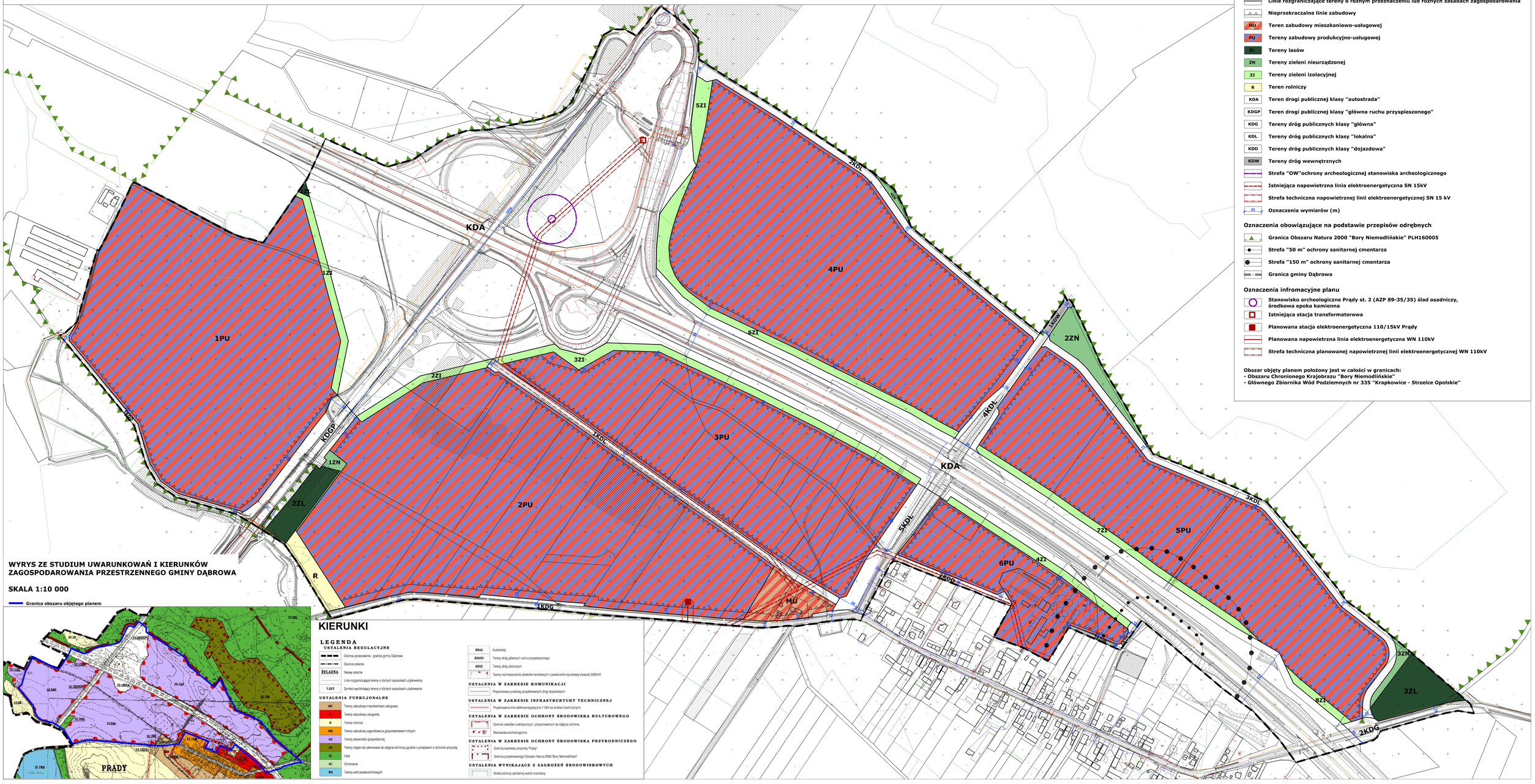
Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konopa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/178/25
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 27 listopada 2025 r.

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

0 50 100 200 m



LEGENDA:

Oznaczenia będące ustaleniami planu

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

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

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

Oznaczenia infromacyjne planu

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

Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA

SKALA 1:10 000

Granica obszaru objętego planem

KIERUNKI

LEGENDA

USTALENIA REGULACYJNE

- Granica opracowania - granica gminy Dąbrowa
- Granice sołectw
- ŻELAZNA – Nazwy sołectw
- Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- 7.3ZT – Symbol wyróżniający tereny o różnych sposobach użytkowania

USTALENIA FUNKCJONALNE

- MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U – Tereny zabudowy usługowej
- R – Tereny rolnicze
- RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- AG – Tereny aktywności gospodarczej
- ZP – Tereny objęte lub planowane do objęcia ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- ZL – Lasy
- ZC – Cmentarze
- WS – Tereny wód powierzchniowych

- KDA(A) – Autostrady
- KDG(GP) – Tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego
- KDG(Z) – Tereny dróg zbiorczych
- Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- Proponowany przebieg projektowanych dróg dojazdowych

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Projektowana linia elektroenergetyczna 110kV ze strefami technicznymi

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Granice układów ruralistycznych, proponowanych do objęcia ochroną
- Stanowiska archeologiczne

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH

- Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarzy

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

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

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

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

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

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

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

Rada Gminy Dąbrowa wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/178/25
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 27 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

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