

Projekt

z dnia 7 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 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, 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 łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty elewacji usytuowanej od strony drogi z pominięciem wiatrołapów, 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) **dojeżdżcie** – 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 sytuowanie 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 jednolitej 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, rozsączanie 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 Stobrowsko-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 jednorodziennym budynku mieszkalnym;

5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking naziemny, wiatra 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 zastępuje 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 Chrzastowice 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 Chrzastowice 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.

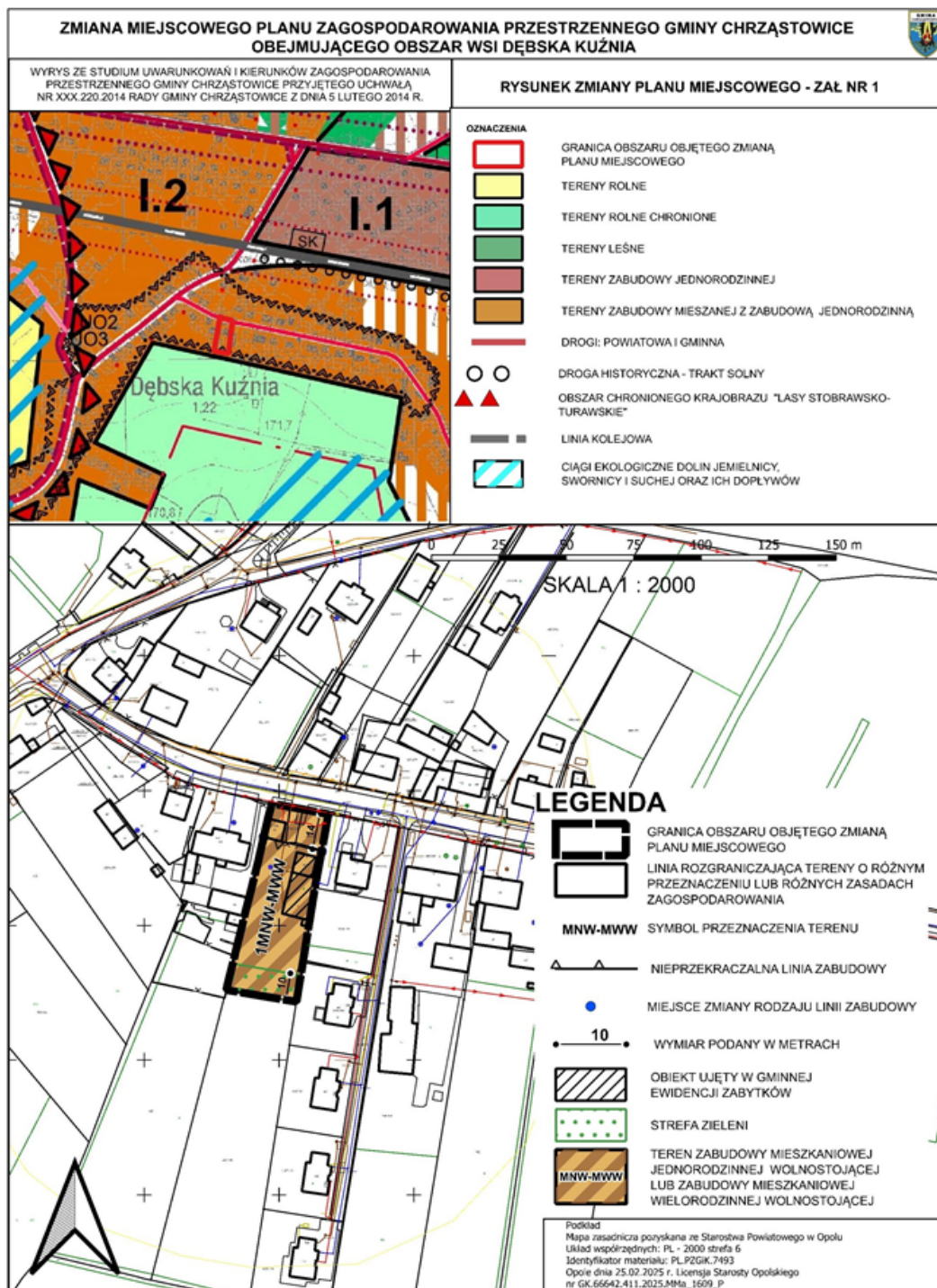
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia.....2025 r.

Rysunek zmiany planu miejscowego



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia.....2025 r.

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice 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

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice 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 Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, stanowiących zadanie własne gminy, Rada Gminy Chrzastowice 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

Rady Gminy Chrzastowice

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne

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 Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia.

Załącznik4.gml

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Chrzastowice w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia

Prace nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały 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, przyjętego uchwałą Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 25 listopada 2009 r.. Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały inicjującej celem sporządzenia zmiany planu jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jako zadania własnego Gminy określonego w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436). Gmina bowiem ma obowiązek realizować gminne budownictwo mieszkaniowe zaspokajające potrzeby mieszkańców i udzielać im pomocy w sytuacjach kryzysowych.

Obszar objęty zmianą planu, o powierzchni 0,1670 ha, położony jest w Dębskiej Kuźni przy ul. Kolonia 8. Zmianą planu miejscowego objęto działki ewidencyjne nr 984/140, 959/139, 958/139 i 957/139, wykazane w rejestrze gruntów jako tereny mieszkaniowe (B) oraz droga (dr), stanowiące własność Gminy Chrzastowice. W stanie istniejącym obszar jest zabudowany budynkiem mieszkalno-gospodarczym, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, oraz budynkiem garażowym o dwóch stanowiskach postojowych. Budynek mieszkalno-gospodarczy był użytkowany jako budynek mieszkalny wielorodzinny o trzech socjalnych lokalach mieszkalnych, a obecnie jest nieużytkowany ze względu na zły stan techniczny, zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia. Obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną obejmującą sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Istnieje także możliwość przyłączenia budynku do gazociągu i sieci telekomunikacyjnej, usytuowanej w ulicy Kolonia. W otoczeniu obszaru objętego zmianą planu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniona zabudową usługową. Struktura przestrzenna otoczenia obszaru objętego zmianą planu jest w pełni wykształcona i uporządkowana, a historycznie stanowi dawną kolonię fryderycjańską. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie, którego granica przebiega w odległości ok. 120 m ul. Wiejską. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony siedlisk SOO Łąki w okolicach Chrzastowic (PLH160010), od którego dzieli go odległość ok. 900 m, a od rezerwatu Srebrne Źródła dzieli go odległość ok. 2,0 km.

Projekt zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem realizowanej polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętym 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. Zgodnie ze Studium obszar objęty zmianą planu położony jest na terenie zabudowy mieszanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Zmiana planu nie narusza ustaleń Studium i realizuje strategiczny kierunek rozwoju terenu określony jako „rozwijanie funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i obsługi ludności zgodnie z wymogami ochrony środowiska i wartości kulturowych”.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsi Dębska Kuźnia, uchwalony uchwałą nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 25 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Województwa Opolskiego Nr 2, poz. 30 z dnia 14 stycznia 2010 r.). Zakres zmiany planu obejmuje głównie usunięcie rozbieżności pomiędzy faktycznie istniejącym sposobem użytkowania terenu i zabudowy jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a przeznaczeniem terenu ustalonym w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z planem obowiązującym teren ten stanowi teren zabudowy usługowej straży pożarnej, oznaczony symbolem 1UI (dz. nr 984/140 i 958/139) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 8MN1 i 9MN2 (dz. nr 957/139 i 959/139). Ustalenia obowiązującego planu miejscowego uniemożliwiają Gminie utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, remont i przebudowę istniejącego budynku oraz budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego, a przez to uniemożliwiają wywiązanie się z obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych obejmujących realizację gminnego budownictwa mieszkaniowego w celu zapewnienia mieszkań socjalnych dla mieszkańców gminy znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. W świetle art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)

realizacja tego zamierzenia budowlanego stanowi zadanie własne gminy służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 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), stosownie do zakresu występującej problematyki, z uwzględnieniem wymogów:

- art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647),
- art. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
- art. 18 i art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Dla obszaru objętego zmianą planu określono przeznaczenie terenu oraz zasady ukształtowania zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy, a także zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady obsługi transportowej i wyposażenia w miejsca do parkowania oraz zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu miejscowego zawiera część tekstową tj. projekt uchwały zmiany planu oraz część graficzną tj. rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1 : 2000, odpowiadającej skali rysunku obowiązującego planu miejscowego, wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany uwzględnia się obowiązkowo:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, w której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia wymagania określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej upzp) zostały uwzględnione w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp) - określono przeznaczenie terenu wynikające z jego dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania, bez wywoływania konfliktów przestrzennych, nakazano kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, porządkującą układ zabudowy, oraz określono wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do cech zabudowy usytuowanej w otoczeniu oraz intensywności zagospodarowania terenów sąsiednich;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a upzp) - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie ustaleń realizujących zasady zrównoważonego rozwoju, zapewniających zachowanie dla przyszłych pokoleń zasobów i walorów środowiska przyrodniczego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) - obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie. Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także w zakresie ochrony wód powierzchniowych podziemnych. Zmiana planu zapewnia ochronę gruntów rolnych i leśnych bowiem realizowana jest na obszarze wykazanym w ewidencji gruntów jako tereny zabudowane i zurbanizowane. Na obszarze objętym zmianą planu udokumentowane złoża kopalin nie występują. W zmianie planu wprowadzono ustalenia zmniejszające podatność na zmiany klimatu regulując zasady gospodarowania czystymi wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalono także strefę zieleni wyłączonej z zabudowy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp) - obszar objęty zmianą planu usytuowany jest poza granicami obszarów wpisanych do

rejestr zabytków, a także nie jest położony w granicach układu ruralistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze zmiany planu usytuowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków tj. budynek mieszkalno-gospodarczy w zagrodzie ul. Kolonia 8. W zmianie planu zapewniono utrzymanie jego funkcji mieszkalnej, w zabudowie jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oraz ustalono właściwe zasady ochrony zachowanych walorów kulturowych, które obowiązują wyłącznie do czasu skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków. Budynek bowiem utracił większość walorów kulturowych i zabytkowych poprzez rozbudowę o dobudówki, przebudowę obejmującą otwory okienne i drzwiowe części mieszkalnej budynku oraz bramy w części gospodarczej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wtórną, usunięcie dekoracji architektonicznej elewacji zachodniej, a także poprzez rozbiórkę pozostałej zabudowy gospodarczej w zagrodzie, nie ujętej w gminnej ewidencji zabytków, co zmieniło całkowicie układ zabudowy w zagrodzie. Ponadto ekspertyza techniczno-ekonomiczna sporządzona dla tego budynku w sierpniu 2015 r., wykazała że:

- żaden z elementów konstrukcyjnych budynku (tj. fundamenty, ściany zewnętrzne i wewnętrzne, stropy oraz konstrukcja dachu) nie spełnia podstawowych wymagań pod względem dalszej bezpiecznej eksploatacji i nie zapewnia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a stopień ich zużycia technicznego oszacowano na 60-65% 10 lat temu,

- wysokość pomieszczeń mieszkalnych nie spełnia normatywnych wymogów określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- ściany zewnętrzne oraz stolarka okienna i drzwiowa nie spełniają wymogów ochrony cieplnej jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi,

- koszt wykonania remontu 10 lat temu oszacowano na kwotę dwukrotnie większą niż wartość całej nieruchomości (tj. budynku i działki budowlanej o pow. 0,1670 ha),

- w wyniku remontu możliwe jest uzyskanie jedynie 3 mieszkań o nienajlepszym standardzie, głównie ze względu na wysokość pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz niewystarczające ich nasłonecznienie.

Ponadto sposób usytuowania budynku na działce nie jest reprezentatywny, ani charakterystyczny dla historycznego zespołu zabudowy dawnej kolonii fryderycjańskiej, w której wolnostojący budynek mieszkalny o rzucie prostokątnym sytuowany jest połaciowo do ul. Kolonia, a budynki gospodarcze zlokalizowane są wokół podwórza usytuowanego za tylną elewacją budynku mieszkalnego.

W związku z powyższym Gmina zamierza przeznaczyć ten budynek do rozbiórki, bowiem koszty jego rewaloryzacji, przebudowy i remontu są nieuzasadnione zachowanymi walorami kulturowymi, historycznymi i naukowymi, a także nieuzasadnione gospodarczo bowiem wydatkowanie środków publicznych należy uznać za nieefektywne, niecelowe i niegospodarne, a też koszty remontu budynku przewyższają możliwości finansowe Gminy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) - obszar objęty zmianą planu jest usytuowany poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, granicami obszarów ograniczonego użytkowania oraz korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych. Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu w tym zakresie. Zmiana planu zapewnia jednak możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalno-gospodarczego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, który ze względu na zły stan techniczny nie spełnia wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także jego rozbudowę lub budowę nowego budynku mieszkalnego o właściwych dla XXI wieku standardach zamieszkania, o odpowiednich warunkach sanitarnych i nasłonecznienia. Zapewnia jednocześnie możliwość wyposażenia terenu w miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) - ograniczony zakres zmiany planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni, choć zmiana w zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu będzie mieć pozytywny wpływ na zagospodarowanie zespołu zabudowy w otoczeniu. Racjonalnie wykorzystano istniejące elementy wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych, stanowiących wyłączną własność Gminy Chrzastowice;

7) ochrona prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) - zmiana planu nie wpływa na ograniczenie lub pozbawienie prawa własności, a także na zmianę lub ograniczenie uprawnień do terenu. W zmianie planu ustalono przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych, faktycznego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów oraz własności;

8) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt 8 upzp) - obszar objęty zmianą planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie jest położony na obszarze ochrony lotniska, dla którego określono ograniczenia wysokości i rozmieszczenia przeszkód lotniczych, ani w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego. Nie stwierdzono także występowania instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych. W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość budynków na 10 m, co w świetle przepisów pożarowych kwalifikuje je do budynków niskich. Zmiana planu nie ma wpływu na dostosowanie dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, które zostały uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym. Właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie;

9) potrzeby ochrony interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) - zmiana planu nie wskazuje terenów inwestycji celu publicznego, tak więc nie ma wpływu na potrzeby interesu publicznego. Podstawowe cele związane z zaspokojeniem celów publicznych regulują ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W zmianie planu przeznaczono nieruchomości stanowiącą własność gminy pod zabudowę mieszkaniową z lokalami mieszkalnymi socjalnymi, zaspokajającymi potrzeby mieszkańców gminy;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upzp) - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, a także w potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia obowiązującego planu umożliwiają realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę do celów bytowych i gospodarczych. Zmiana planu nie wpływa na istniejący i projektowany układ komunikacyjny w obowiązującym planie miejscowym oraz nie generuje konieczności budowy nowych sieci uzbrojenia i infrastruktury drogowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upzp) - sporządzając projekt zmiany planu Wójt Gminy Chrzastowice realizował w pełni procedurę planistyczną określoną w art. 17 upzp, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału społeczeństwa. Zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Chrzastowice i we wsi Dębska Kuźnia oraz ogłosił w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i stronie internetowej Gminy Chrzastowice, o podjęciu przez Radę Gminy Chrzastowice uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i wyznaczył termin składania wniosków, w tym także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Na podstawie art. 48 ust. 1 i 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo WOŚ.411.3.9.2025.PM z dnia 29.04.2025 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu (pismo NZ.9022.2.6.2025.EK z dnia 07.04.2025 r.), Wójt Gminy Chrzastowice odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, co obwieszczył i ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej i na stronach internetowych gminy. Zachował przy tym jawność i przejrzystość procedur planistycznych dla poszczególnych etapów procedury planistycznej, także poprzez dostęp do dokumentacji planistycznej w Urzędzie Gminy Chrzastowice. Zapewnił także udział społeczeństwa poprzez konsultacje społeczne, które objęły wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 1 września do 3 października 2025 r., w tym poprzez publikację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz stronie internetowej Urzędu Gminy, organizację otwartego spotkania konsultacyjnego w dniu 17 września o godz. 16 oraz poprzez badanie ankietowe w formie łatwo dostępnego formularza internetowego. Umożliwił tym samym wnoszenie uwag do projektu planu;

12) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp) - obszar objęty zmianą planu jest usytuowany poza oddziaływaniem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, a także poza granicami strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego, dla której obowiązują odrębne zasady i ograniczania sytuowania budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót budowlanych;

13) potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp) – zmiana planu nie ma wpływu na rolniczą przestrzeń produkcyjną, bowiem

obejmuje tereny zabudowane i zurbanizowane, i nie ingeruje w tym zakresie w ustalenia obowiązującego planu.

Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego (art. 1 ust. 3 upzp) - przystępując do sporządzenia zmiany planu Rada Gminy Chrzastowice wzięła pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Jednym z podstawowych celów sporządzenia zmiany planu jest zapewnienie mieszkańcom socjalnych o właściwym standardzie dla mieszkańców gminy znajdujących się w sytuacji kryzysowej. Zmiana planu stanowi więc realizację oczekiwań władz samorządowych i mieszkańców gminy, co nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym. Do zmiany planu zostały złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające, a także dwa wnioski od osób fizycznych, które nie dotyczyły obszaru objętego zmianą planu. Przy wyborze rozwiązań zmiany planu wzięto pod uwagę zgłoszone wnioski organów i instytucji. Na etapie prowadzenia procedury planistycznej projektu zmiany planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. W ramach prac nad projektem przyjęte rozwiązania przeanalizowano pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły głównie zasadności, celowości i efektywności rewaloryzacji budynku mieszkalno-gospodarczego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Analizy środowiskowe wykazały, że zmiana planu nie będzie miała większego wpływu na środowisko niż ustalenia obowiązującego planu. Analizy społeczne wykazały z kolei zapotrzebowanie mieszkańców wsi na mieszkania socjalne o standardzie odpowiadającym współczesnym czasom.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 upzp) - nastąpiło na etapie sporządzania i uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium. Zmiana planu uwzględnia ww. wymogi w następujący sposób:

1) dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2 upzp) - zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym;

2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 upzp) - zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4 upzp) - obszar objęty zmianą planu położony jest na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zmiana planu uzupełnia jedynie tę strukturę i maksymalnie wykorzystuje publiczny transport zbiorowy jako środek transportu.

Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2 upzp) - artykuł 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady. Analizy te oraz wyniki tych analiz przedstawione zostały w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chrzastowice”, stanowiącym załącznik do uchwały Nr X.72.2019 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 23 października 2019 r. W opracowaniu tym oceniano aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia, uchwalonego uchwałą nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 25 listopada 2009 r., stwierdzając jego nieaktualność w znacznej części. W związku z tym uwzględnienie nowych potrzeb społecznych jest zasadne poprzez wprowadzanie zmian do obowiązującego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 upzp) - ustalenia zmiany planu nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, drogowej i technicznej o znaczeniu lokalnym, mających wpływ na budżet gminy. Zmiana planu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, przeznaczony pod lokalizację budynku

mieszkalnego w mieszkaniach socjalnych. Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu, mające wpływ na budżet gminy, będą związane z wydatkami wynikającymi z realizacji remontu i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budowy budynku wielorodzinnego realizowanego w ramach zadań własnych gminy obejmujących zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty. Inwestycja ta będzie realizowana na gruntach stanowiących własność Gminy Chrzastowice. Z punktu widzenia finansów gminy realizacja ustaleń zmiany planu potencjalnie niekorzystnie wpłynie na jej dochody.