Uchwała Nr VI/68/99
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 8 kwietnia 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice.*

Na podstawie art. 7 , art. 8, ust. 1, art. 9, ust. 2, art. 10, ust. 2 i 3, art. 26 i art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) oraz na podstawie §1 uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XVII/132/96 z dnia 14 listopada 1996 r., Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice, którego granice określone są na rysunku planu w skali 1:2.000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:2.000 jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy - dopuszcza się odstąpienie od wyznaczonej linii na wniosek zainteresowanego, na warunkach określonych w dalszej części planu, decyzję podejmuje służba architektoniczno-urbanistyczna Urzędu Gminy,
3) granica strefy, w której dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek,
4) granice stref ochronnych , ustalonych dla terenu eksploatacyjnego i cmentarza,
5) stanowiska archeologiczne.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniem terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,

10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

§ 4. 1. MN - przeznaczenie podstawowe -istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku):

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :
   a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) budowa nowych budynków mieszkalnych, na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi , do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
   c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach. 30 - 45^{o}, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
   e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
   g) w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy własności (działki).

2. MR - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i gospodarcza związana z produkcją rolną:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
   a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) budowa nowych budynków mieszkalnych na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego, nie przekraczające 35 % powierzchni użytkowej zabudowy działki (w tym budynków gospodarczych),
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo budowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 10 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy, bryła budynku w układzie horyzontalnym, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
   c) ustala się jako obowiązujące, stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 -45^{0},
   d) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, istniejącej, zabudowy mieszkaniowej,
   e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).

3. MNt - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkalno-rekreacyjna o podwyższonym standardzie ekologicznym:

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu,:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 5,0 m. od poziomu terenu do okapu dachu, dachy budynków wyłącznie spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe),
   b) pokryciu dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych odpowiednio zabezpieczonych do stanu niepalności,
   c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 20 % powierzchni działki budowlanej,
   d) ogrodzenia posesji od strony terenów publicznych (dróg) należy wykonywać wyłącznie jako ażurowe, z przewagą materiałów naturalnych (drewno, kamień, materiały ceramiczne, zamiennie dopuszcza się okładziny imitujące piaskowiec lub ceramikę), dopuszcza się również stosowanie żywopłotów.

4. MNu - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługową, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :
   a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowo-rzemieślniczych,
   b) budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowo-rzemieślniczych na drodze wtórnych podziałów działek (zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi), zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych,
3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m. od poziomu terenu do okapu, dachy budynków mieszkalnych o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
   c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowo budowanych obiektach usługowych, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
   d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej,
   f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności ,odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
   g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. UO - przeznaczenie podstawowe - tereny usług oświaty na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów, z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
   c) dopuszcza się możliwość adaptacji na cele mieszkań funkcyjnych dla nauczycieli, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. UZ - przeznaczenie podstawowe - tereny usług zdrowia i opieki społecznej na wydzielonych działkach:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

7. US - przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.

8. UK - przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących obiektów sakralnych:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :

a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej, harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi.

9. U - przeznaczenie podstawowe - tereny usług komercyjnych, usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej :

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m., licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowo budowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
   c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej,
   e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
   f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   g) w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy własności.

10. UA - przeznaczenie podstawowe - tereny administracji leśnej i usług związanych z gospodarką leśną:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
   b) wprowadzanie jako funkcji towarzyszących usług komercyjnych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m., licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji , łatwej do demontażu,
   c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej,
   d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
   e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności, urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

11. P B S - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów (w tym handel hurtowy):

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
   b) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty, ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 8 m., licząc od powierzchni terenu do okapu,
   b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
   c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,

12. RPO - teren ośrodka obsługi rolnictwa:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym urządzeń przetwórstwa rolnego i magazynowania produktów rolnych, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 8 m., licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na materiały masowe (silosy zbożowe) o wysokościach nie przekraczających 12 m.,

c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zieleni(ozdobną i izolacyjną.

13. PE - przeznaczenie podstawowe - tereny eksploatacji złoża piasku:

a) ustala się strefę ochronną (filar ochronny o szerokości 30m.) wzdłuż granicy terenu od strony terenów kolejowych, wyłączoną z eksploatacji piasku,

b) docelowo ustala się wodny kierunek eksploatacji wyrobiska, z możliwością adaptacji na cele rekreacji i wypoczynku.

14. RO - przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów i sadów przydomowych:

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 20 m^2 powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych (z wyłączeniem garaży) oraz obiektów małej architektury,

c) dopuszcza się na zapleczu istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym , lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie powodujących zwiększenia uciążliwości na terenach przyległych o innych funkcjach,

d) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, za zgodą właściciela terenu.

15. RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - uprawy polowe (grunty orne):

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych - nie związanych z produkcją rolną),

b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m^2,

d) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

16. RZ - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - tereny trwałych użytków zielonych:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych - niezwiązanych z produkcją rolną),

b) ustala się zakaz wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieku,

c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m^2.

17. RL. - tereny lasów i zadrzewień - istniejące i przewidywane do zalesienia:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),

b) ustala się ochronę terenów zalesionych i zadrzewionych przed zmianą sposobu użytkowania, w tym przed wycinką drzewostanu i przeznaczaniem terenu na cele rolne.

18. ZP - tereny urządzonej zieleni parkowej:

a) usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu, należy przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

19. ZI - tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wokół terenów intensywnej działalności produkcyjno-wytwórczej, baz, składów i magazynów- wymagane zadrzewienie terenu,

20. ZC - tereny zieleni cmentarnej - cmentarzy czynnych i rezerw pod ich rozbudowę:

a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o nie przekraczającej 1,6 m.,

b) ustala się obowiązek wyposażenia terenu cmentarza w sieć wodociągową, w celu umożliwienia korzystania z wody dla celów pielęgnacji grobów i zieleni.

21. NU - teren gminnego wysypiska odpadów komunalnych:

a) teren wysypiska należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem, uniemożliwiającym dostęp osób nieupoważnionych,
b) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia terenu wysypiska,
c) zabrania się wylewania na terenie wysypiska nieczystości płynnych oraz składowania trujących substancji i środków pochodzenia chemicznego lub organicznego,
d) ustala się leśny kierunek rekultywacji wysypiska po upływie okresu jego eksploatacji,
e) ustala się obowiązek zorganizowania kontroli oddziaływania wysypiska na środowisko w zakresie zanieczyszczeń wód podziemnych, powierzchniowych oraz powietrza.

22. WZ - tereny ujęć wodnych :
a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych,
b) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
c) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej, określone w przepisach szczególnych,
d) budowa kanalizacji sanitarnej, w obrębie ujęcia wody jako pierwszoplanowa.

23. W - tereny wód otwartych,
24. KK - tereny kolejowe.

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną :
1) KD IV - droga krajowa nr 457, IV klasy technicznej - nowo projektowana obwodnica wzdłuż linii kolejowej, o ograniczonym dostępie,
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20 - 40 m.
   b) szerokość jezdni = 7,0 - 10,5 m.
   c) liczba pasów ruchu = min. 2,
2) KD IV - droga krajowa nr 457, IV klasy technicznej, w ciągu terenów zabudowanych wsi Chróścice, dostępna bez ograniczeń, po realizacji odcinka obwodnicy pełnić będzie funkcję obsługi wsi Chróścice o parametrach ulicy zbiorczej Z 1/2:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 16 - 20 m,
   b) szerokość jezdni = 6,0 - 7,0 m,
   c) alternatywnie należy zapewnić możliwość wykonania korekty przebiegu drogi na kierunku oznaczonym na rysunku planu, ustalenie przeznaczenia terenów oraz warunków realizacji inwestycji należy dokonać w odrębnym opracowaniu urbanistycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo - jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
3) KD V - droga krajowa nr 1033 Chróścice - Narok, V klasy technicznej, dostępna bez ograniczeń:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14 - 16 m,
   b) szerokość jezdni = 5,5 - 6,5 m,
4) KD V - drogi wojewódzkie nr 27708, 27723, 27725, V klasy technicznej, dostępne z ograniczeniem nośności do 15 ton:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14 - 16 m,
   b) szerokość jezdni = 5,5 - 6,5 m,
   c) wymagana modernizacja wiaduktu nad linią kolejową w ciągu drogi nr 27723,
5) KD V - drogi gminne, lokalne, V klasy technicznej, dostępne bez ograniczeń:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 12 m,
   b) szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m,
6) KD VI - drogi gminne, lokalne, VI klasy technicznej, dostępne bez ograniczeń:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 12 m,
   b) szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m,
7) KD VII - drogi gminne, gospodarcze, VII klasy technicznej, dostępne bez ograniczeń:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 10 m,
   b) szerokość jezdni = 4,0 m,
8) D - ciągi pieszo jezdne, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = min. 5 m,
   b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5 m.,
   c) minimalne promienie skrętu = 11 m. na łuku zewnętrznym.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się :
1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami dróg,
3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwo ruchu reklam, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych,

5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących , dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

2. Kanalizacja sanitarna:

a) realizacja systemem grawitacyjno - tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic), odprowadzenie ścieków kolektorem tłocznym do oczyszczalni w Dobrzeniu Wielkim,
b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych.

3. Kanalizacja deszczowa - prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

4. Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

5. Zaopatrzenie w gaz - siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:

a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

6. Elektroenergetyka - zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
b) b)dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
c) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,
d) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane.

7. Telekomunikacja -kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika).

8. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr V/56/99 z dnia 11 marca 1999r. w sprawie szczególnych zasad utrzymania czystości i porządku w gminie.

9. Ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie na terenach nowych.

10. Wykonanie trwałego utwardzenia dróg, należy poprzedzić zakończeniem prac, związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wszelkie prace ziemne, wykonywane w rejonie występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, można prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, po uprzednim przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnioną jednostkę badawczą.

2. W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu , ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Inspekcji Zabytków Archeologicznych w Opolu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Dopuszcza się, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego przez uprawnioną jednostkę.

3. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

4. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie : modernizacji, przebudowy, adaptacji oraz remontów realizowanych w następujących obiektach oraz w ich bezpośrednim otoczeniu:

a) kościół parafialny p.w. Św. Jadwigi,
b) dawna plebania, obecnie dom mieszkalny przy ul. Powstańców 5,
c) domy mieszkalne przy ul. Powstańców 25 (w tym budynek gospodarczy), 27, 29 i 46,
d) wolno stojące kapliczki i rzeźby oznaczone na rysunku planu.

5. Ustala się strefę ochronną wokół cmentarza (czynnego i terenu rezerwy pod rozbudowę) o szerokości 50 m. wokół granic, wyłączoną z możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych,

6. Ustala się przebieg granicy polno-leśnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 8. 1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MNt = 20 m.,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNu = 24 m.
c) w zabudowie oznaczonej symbolem MR = 30 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MNt :
   wolno stojącej = 600 m^2,
   bliźniaczej = 400 m^2,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNu = 800 m^2,
c) w zabudowie oznaczonej symbolem MR = 1800 m^2

§ 9. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

1) tereny nowo projektowanej zabudowy MN, MNt, MNu, U
   (w tym zmiany dotychczasowych funkcji na nowe U) - 20 %,
2) projektowanej komunikacji drogowej i zieleni - 0 %,
3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 0 %,
4) gruntów stanowiących własność komunalną gminy Dobrzeń Wielki - 0 %,
5) pozostałe tereny zainwestowane - 0 %.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 11. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHRÓŚCICE

(grafikę pominięto)