Uchwała Nr XII/132/2003
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 18 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr X/112/99 z dnia 9 września 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje:

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

§ 2. Plan ustala:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
10) granice obszarów:
    a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
    b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 3. Ilekroć w dalszych 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. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5. Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. **MN** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej**:

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 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dachy (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących
   d) 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.),
   e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

2. **MN 1** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej osiedlowej:**

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska oraz 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,
3) 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 6 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, poziom 0 budynku na wysokości od 0 do 60 cm, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) ustala się jako obowiązujące połaci dachowych o spadkach 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

d) 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.),
e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
f) ustala się obowiązek podłączenia budynku do istniejącej na terenie pełnej infrastruktury technicznej,
g) ogrodzenia działki od drogi należy realizować jako ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,5 m,
h) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych na granicy działki.

3. **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 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45 °,
   c) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, istniejącej, zabudowy mieszkaniowej,
   d) 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.).

4. **ME** -przeznaczenie podstawowe - **zabudowa letniskowo - 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 6,0 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) maksymalna powierzchnia ogólna zabudowy - 60 m^2,
   e) 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.

5. **MNU** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, 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 3 kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m od poziomu terenu do okapu, dachy 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.

6. **MW** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa wysoka:**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, 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) zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) ustala się ograniczenie wysokości wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 18 m od poziomu terenu do okapu dachu,
   c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych - nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku.

7. **UC** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług komercyjnych**, 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 komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi publiczne,
3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy, dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych 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.

8. **UT** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług turystyki:**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
2) rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, odbudowa, remonty oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3) na przedmiotowym terenie dopuszcza się:
   a) hotele, pensjonaty, usługi gastronomii wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją, oraz inne, których powyższe grupy nie dotyczą a mają charakter usług turystycznych,
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące teren,
4) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do okapu, dachy 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.

9. **UK** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług kultury** na wydzielonej działce - gminny ośrodek kultury:

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.

10. **UKs** - 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.

11. **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,
2) dopuszcza się możliwość adaptacji na cele mieszkań funkcyjnych dla nauczycieli, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

12. **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,
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi komercyjne i publiczne.

13. **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.

14. **UI** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług innych** (ochotnicza straż pożarna)

1) dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu z zachowaniem obecnej funkcji,
2) dopuszcza się wprowadzanie innych funkcji usługowych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

15. **AG** - przeznaczenie podstawowe - **teren aktywności gospodarczych**:

1) obowiązują lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
b) udział zieleni towarzyszącej i izolacyjnej w powierzchni niezabudowanej działki nie mniejszy niż 40%,
c) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 14 m, licząc od powierzchni terenu do okapu,
d) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
e) minimalna wielkość działek 1000 m^2,
f) minimalny szerokość działki od strony drogi 25 m,
g) minimalna szerokość dróg dojazdowych 10 m,
h) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną i deszczową z zapewnieniem oczyszczenia ścieków komunalnych i przemysłowych,
i) wyznaczenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych jak i przebywających okresowo,

2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem dopuszcza się użytkowanie odmienne na zasadach określonych w odrębnie wydanej decyzji przez burmistrza na okres 36 miesięcy; zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
3) dla terenów przemysłowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zabrania się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.
4) zabrania się lokalizowania supermarketów o powierzchni wyższej niż 1000 m^2 powierzchni handlowej.

16. **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,
2) 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,
3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 14 m. licząc od powierzchni terenu do okapu,
   b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
   c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,
4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem dopuszcza się użytkowanie odmienne na zasadach określonych w odrębnie wydanej decyzji przez burmistrza na okres 36 miesięcy; zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
5) zabrania się lokalizowania supermarketów o powierzchni wyższej niż 1000 m^2 powierzchni handlowej,
6) dla terenów przemysłowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zabrania się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.

17. **PE** - przeznaczenie podstawowe - **tereny eksploatacji powierzchniowej**. Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

18. **KSp** - przeznaczenie podstawowe - **parking:**

1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
   b) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu,
   c) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2 m,
   d) ustala się zagospodarowanie parkingu zielenią,
   e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

19. **KS** - przeznaczenie podstawowe - **tereny obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw**:

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi hotelarstwa, handlu i gastronomii,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m, licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
   b) 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 przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
   g) ustala się obowiązek odprowadzenie wód opadowych poprzez separator olejów, benzyn i błota do sieci kanalizacji deszczowej w sposób uzgodniony z zarządcą sieci.

20. **KK** - przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe**:

1) dopuszcza się wykorzystanie terenów na cele składowo - usługowe.

21. **ZP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej**:

1) 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,

2) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
3) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
5) na terenach oznaczonych symbolem ZP1 dopuszcza się parking zajmujący nie więcej niż 30 % terenu.

22. **ZI** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni izolacyjnej:**

1) docelowo wymagane zadrzewienie terenu,
2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
3) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
4) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

23. **ZD** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni działkowej:**

1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

24. **ZC** - przeznaczenie podstawowe -**tereny zieleni cmentarnej** - cmentarzy czynnych i rezerw pod ich rozbudowę:

1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
2) ustala się obowiązek wyposażenia terenu cmentarza w sieć wodociągową w celu umożliwienia korzystania z wody dla celów pielęgnacji grobów i zieleni,
3) ustala się strefę o szerokości 50 m wokół terenów cmentarzy wyłączoną z możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
4) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonalnie z obsługą cmentarza (kaplica obiekty gospodarcze, administracyjne).

25. **RL** - przeznaczenie podstawowe - **tereny lasów i zadrzewień -** istniejące i przewidywane do zalesienia:

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

26. **RP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych - uprawy polowe**:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych wymagających pozwoleń na budowę za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
2) dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

27. **RZ** - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych - tereny trwałych użytków zielonych**:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych - niezwiązanych z produkcją rolną),
2) ustala się zakaz wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieku,
3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury W -**przeznaczenie podstawowe** - tereny wód otwartych.

28. **EE** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń elektroenergetycznych**.

29. **NO** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków - istniejąca oczyszczalnia ścieków.**

30. **NO1** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków - przepompownia.**

31. **EEw** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń elektroenergetycznych - projektowana elektrownia wodna**.

Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

32. **KH** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń tereny urządzeń komunikacji i regulacji wodnej** - **jaz** - użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6. Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1. **Z1/2** - **droga zbiorcza** -**nowo projektowana obwodnica wzdłuż torów kolejowych:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 - 40 m,
2) minimalna szerokość jezdni 7 m,
3) liczba pasów ruchu minimum 2.

2. **Z1/2** - **droga zbiorcza**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 - 20 m,
2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa,
3) minimalna szerokość jezdni 7 m,
4) obustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m,
5) dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo - jezdny oraz miejsca postojowe.

3. **L1/2** - **droga lokalna**:

1) szerokość a liniach rozgraniczających - 14 - 16 m,
2) szerokość jezdni minimum 6,
3) występuje konieczność budowy ciągów pieszych lub pieszo - rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową.

4. **D1/2 - droga dojazdowa**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 - 14 m,
2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa,
3) minimalna szerokość jezdni 6 m,
4) obustronne chodniki o szerokości minimalnej 1,5 m,
5) dopuszcza się modernizację drogi jako ciągu pieszo jezdnego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni.

5. **DX- ciąg pieszo jezdny:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 -8 m,
2) ciąg jednoprzestrzenny bez wydzielonej krawężnikami jezdni.

6. **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 ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

7. **Obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy:**

1) ustalonej przez istniejące budynki sąsiednie,
2) w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
   a) na terenie zabudowy od - drogi wojewódzkiej - 8 m, drogi gminnej - 6 m,
   b) poza terenem zabudowy od - drogi wojewódzkiej - 20 m, drogi gminnej - 15 m.

§ 7. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. **Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:**

1) uzbrojenie terenu należy prowadzić wyprzedzająco w stosunku do planowanej zabudowy,
2) projektowane i przewidziane do modernizacji sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
3) dopuszcza się odstępstwa od zasady o której mowa w pkt 2 pod warunkiem zachowania ustaleń:
   a) zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 5 uchwały,
   b) przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci,
4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,
5) ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych,
6) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej,
2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych podłączenia,
3) rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
4) 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.

3. **W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:**

1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
2) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej,

3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania według warunków określonych przez administratora sieci,
4) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
5) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,
6) realizacja systemem grawitacyjno - tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic), odprowadzenie ścieków kolektorem tłocznym do oczyszczalni w Dobrzeniu Wielkim,
7) 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,
8) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych.

4. **W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**

1) wymóg odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych, do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
2) rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania,
3) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami,
4) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5) prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy).

5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

1) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,
2) rozbudowę zewnętrznej sieci gazowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
3) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,
4) 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. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

1) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło za pomocą urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zaleca się ogrzewanie gazowe,
2) zgodnie z koncepcją gazyfikacji sukcesywną modernizację lokalnych kotłowni na paliwa stałe z podmianą na gazowe.

7. **W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych (w pasie chodnika) zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

8. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
2) 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,
3) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,
4) rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,
5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i nn, linie te mogą być przebudowane przez ZE Opole S.A. z chwilą przystąpienia przez inwestora do realizacji swojego zadania w oparciu o spisaną umowę przyłączeniową.

9. **W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**

gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych 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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr V/56/99 z dnia 11 marca 1999 r. w sprawie szczególnych zasad utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1. Ustala się obowiązek wykorzystania tylko nieuciążliwych źródeł ciepła.

2. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złowonnych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykraczać poza granice działek inwestora.

3. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej gleby o bonitacji wyższej niż IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.

4. Ustala się dolinę rzeki Odry oraz przyległe tereny zalewane przez powodzie traktować jako chronione bez możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi. Dolina Odry objęta jest strefą chronionego krajobrazu Doliny rzeki Odry - obowiązują w niej ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych.

5. Na terenie ustanowiono strefę ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują w niej ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych.

§ 9. Ochrona krajobrazu kulturowego

1. 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.

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

3. Strefą "**K**" **ochrony krajobrazu kulturowego** - objęty jest teren cmentarza wraz z parkiem. W strefie obowiązuje:

1) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
2) ochrona form i sposobu użytkowania terenu z zachowaniem układu alej,
3) zlikwidowanie elementów dysharmonizujących
4) wymóg uzyskania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

4. Strefę "**B**" **ochrony konserwatorskiej** - ustala się dla obszaru wsi kmiecej. W strefie obowiązuje:

1) ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze i ewidencji,
2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
3) dopuszcza się remonty, modernizacje budynków oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych pod warunkiem uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
4) wszelkie prace w granicach strefy wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Wszelkie prace ziemne w obrębie, wyszczególnionych poniżej, udokumentowanych stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

1) cmentarzysko, kultura łużycka, IV - V okres epoka brązu, okres halsztacki, groby; osada, okres średniowieczny, 4 jamy - Nr rejestru A-23/65,
2) osada produkcyjna, kultura przeworska, okres rzymski, 9 frag, naczyń, 4 kawałki żużla; punkt osadniczy, XIV - XV w., 4 ułamki naczyń,
3) punkt osadniczy, naczynia gliniane - naczynia zostały znalezione na wschód od śluzy,
4) punkt osadniczy, pradzieje, kilka ułamków naczyń; punkt osadniczy, okres średniowieczny, kilkanaście ułamków naczyń,
5) punkt osadniczy, okres średniowieczny, kilkanaście ułamków naczyń, grudka polepy,
6) punkt osadniczy, okres średniowieczny, kilkadziesiąt ułamków naczyń,
7) punkt osadniczy, XIV - XV w., 8 ułamków naczyń,
8) punkt osadniczy, okres średniowieczy, kilkanaście ułamków naczyń,
9) punkt osadniczy, okres średniowieczny, kilkadziesiąt ułamków naczyń, grudki polepy,
10) punkt osadniczy, XIV - XV w., 5 ułamków naczyń,
11) punkt osadniczy, średniowiecze, kilkadziesiąt ułamków naczyń,
12) punkt osadniczy, pradzieje, 1 ułamek naczynia; punkt osadniczy, XIV - XV w., 6 ułamków naczyń,
13) punkt osadniczy, kultura łużycka, 6 ułamków naczyń,
14) punkt osadniczy, neolit, połowa toporka kamiennego, znaleziony na tzw. "Jerziena Góra".

6. Wszelkie remonty, modernizacje i rozbudowy obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze i ewidencji zabytków, wyszczególnionych poniżej, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

1) dawny kościół parafialny p.w. św. Katarzyny. Murowany, XV/XVI, 1842,
2) brama przy dawnym kościele parafialnym, murowana, 2 poł. XVII w.,
3) kościół odpustowy p.w. .św. Rocha, drewniany, 1658 r., 1671 r., 1752 r., zabytkowy układ urbanistyczny,
4) szkoła ul, Kościelna 4, murowana. Pocz. XX w.,
5) dom mieszkalny ul. Powstańców 39, drewniany, początek XIX w.,
6) dom mieszkalny ul. Opolska 15, murowany, koniec XIX w.,
7) dom mieszkalny ul. Opolska 17, murowany, koniec XIX w.,
8) dom mieszkalny ul. Opolska 19, murowany, koniec XIX w.,
9) dom mieszkalny ul. Opolska 23, murowany, koniec XIX w.,

10) dom mieszkalny ul. Opolska 31, murowany, koniec XIX w.,
11) dom mieszkalny ul. Opolska 33, murowany, koniec XIX w.,
12) dom mieszkalny ul. Opolska 35, murowany, koniec XIX w.,
13) kapliczka słupowa ul. Opolska, murowana, koniec XVIIIw, z rzeźbą Nepomucena - Nr ewidencji Ks. Bt. V-800/89.

§ 10. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

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):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, jednorodzinnej = 20 m,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, bliźniaczej = 16 m,
3) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, MR = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
   a) wolno stojącej = 600 m^2,
   b) bliźniaczej = 400 m^2,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, MR = 800 m^2.

§ 11. 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, MNU, 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 %**.

§ 12. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki zatwierdzonego uchwałą Nr XI/46/90 Gminnej Rady Narodowej w Dobrzeniu Wielkim z dnia 20 kwietnia 1990 r.; oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice zatwierdzonego uchwałą Nr VI/68/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 13. Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

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