Uchwała nr XXX/254/2009
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 9 lipca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXVIII/264/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku oraz Nr XVIII/187/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dobrzeń Wielki.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały.
3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następując załączniki:
1) nr 1 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Brzezie,
2) nr 2 – rysunek planu – skala 1 : 1000 - wieś Dobrzeń Mały,
3) nr 3 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Borki,
4) nr 4 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Dobrzeń Mały,
5) nr 5 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Dobrzeń Wielki,
6) nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
7) nr 7 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1, ust. 2 i 3 niniejszej uchwały,
2) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) rysunku planu- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będących załącznikami graficznymi o których mowa w § 1 ust. 2,

4) terenie- należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
5) przeznaczeniu podstawowym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
7) przeznaczeniu tymczasowym- należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą 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- należy przez to rozumieć działalności realizowane w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, 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) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki.

§ 3.1.Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) oznaczenia przeznaczenia terenu literowe i liczbowe,
3) linie zabudowy,
4) granice opracowania.

2. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4.1.Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

1) tereny ulic publicznych.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
   1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
      a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
      b) zachowania bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
      c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych,
   2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
      a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
      b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1m.
3. Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm ustalonych w przepisach szczególnych.
5. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

Rozdział 2
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2 KD(G), 3KD(G) - droga główna (w ciągu drogi wojewódzkiej Opole – Namysłów).

1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się poszerzenie drogi zgodnie z warunkami technicznymi,
   b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
   c) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi,
2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.

3) Dopuszcza się przebudowę drogi, w tym jej poszerzenie, w celu poprawy parametrów technicznych, budowę ciągów pieszo – rowerowych, ekranów akustycznych i innych obiektów poprawiających jakość infrastruktury drogowej.
4) Infrastrukturę techniczną nie związana z potrzebami zarządzania drogą i ruchu drogowego, należy lokalizować poza pasem drogowym, w uzasadnionych przypadkach, braku możliwości zlokalizowania infrastruktury technicznej poza pasem drogi, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.
5) Dopuszcza się obniżenie parametrów drogi do drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy drogi na przebiegu drogi wojewódzkiej.
6) Lokalizacja nowej zabudowy w bezpośredniej bliskości drogi wymaga zabezpieczenia przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KD(L) - droga lokalna – powiatowa nr 1725 L.**
   1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
      b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
      c) parametry przekroju poprzecznego drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.
   2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.
   3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3 KD(L)1, 3KD(L)2, 3KD(L)3, 4KD(L) - droga lokalna.**
   1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
      b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
      c) minimalna szerokość zgodnie z przepisami szczególnymi,
      d) elementy przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi dróg.
   2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.
   3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnień z zarządcą drogi.

4. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KD(D), 2 KD(D)1, 2KD(D)2, 2KD(D)3, 3 KD(D)1, 3KD(D)2, 4 KD(D)1, 4KD(D)2 - droga dojazdowa gminna.**
   1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 -20 m,
      b) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa,
      c) minimalna szerokość jezdni 6 m,
      d) pozostałe elementy przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi dróg.
   2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.

3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach szczególnych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

5. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
1 KDW1, 1 KDW2, 1 KDW3, 2KDW – drogi wewnętrzne.
1) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego.
2) Dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo jezdnego jednoprzestrzennego - bez wydzielania krawężnikami jezdni od chodnika.
3) Dopuszcza się rezygnacje z przedmiotowych odcinków dróg wewnętrznych jeżeli będzie to wynikać z przebudowy obiektów inwestora, a do nowych obiektów zostanie zapewniony dojazd alternatywny.

6. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
4KD(GP) - droga główna ruchu przyspieszonego – (planowana rezerwa terenu pod obwodnice na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 454).
1) Parametry techniczne drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.
2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń zapewniających niezbędną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną obwodnicy i terenów sąsiednich, w tym: drogi dojazdowe, zbiorniki retencyjne.
3) Dopuszcza się realizację drogi o parametrach drogi głównej.
4) Dopuszcza się etapową realizację drogi.
5) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.
6) Dopuszcza się prowadzenie drogi na wiaduktach, nasypach itp.
7) Ustala się obowiązek:
   a) lokalizowania alternatywnych dróg dojazdowych obsługujących tereny przyległe do obwodnicy,
   b) kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodnej i ściekowej na etapie projektu technicznego, wynikających z funkcjonowania obwodnicy.
8) Ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenu z zakazem zabudowy.
9) Tereny nie wykorzystane pod realizacje drogi dopuszcza się do użytkowania rolniczego lub zieleń izolacyjną.

7. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
1) chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
5) dodatkowe elementy przekroju poprzecznego drogi (w tym prowadzenie ścieżek rowerowych) jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi, wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg,

6) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
7) 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.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, w terenach zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią lub jako linie napowietrzne oraz mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci.
2) 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 wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
   2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:
   1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
   2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania według warunków określonych przez administratora sieci,
   3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
   4) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,
   5) dla nieruchomości nie posiadających obsługi sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe szczelnie zbiorniki lub oczyszczalnie ekologiczne.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
   1) dopuszcza się rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania,

2) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami, zgodnie z przepisami szczególnymi,
3) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zasilanie z sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych,
   2) budowa sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia wymaga uzyskania warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej wydanych przez dostawcę gazu,

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) na terenach obecnego zainwestowania zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłą wodę użytkową z centralnego systemu ciepłowniczego,
   2) rozbudowę sieci ciepłowniczej na terenach nowego zainwestowania lub budowę lokalnych urządzeń, o wysokiej sprawności grzewczej i niewielkim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z administratorem.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
   2) rozbudowę kablowej lub napowietrznej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci,
   3) dla linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się strefę ochronną w odległości 14,5 m. od najbliższego przewodu linii do skrajnych elementów budynku,
   4) przebudowa lub zmiana przeznaczenia istniejących obiektów w granicach strefy wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo zakładem energetycznym,
   5) dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
   6) skrzyżowania i zbliżenia z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, a także prace budowlane w ich obrębie należy zaplanować i wykonać zgodnie z wymogami obowiązujących norm.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych,
   2) odpady przemysłowe, należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami,
   3) ustala się obowiązek segregacji odpadów.

Rozdział 4

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na terenie obowiązuje ochrona istniejących stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Prace budowlane prowadzone w bezpośredniej bliskości istniejących stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uzyskaniu pozwolenia OWKZ na prace przy zabytku i w jego otoczeniu.

4. Na terenie obowiązuje ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w Brzeziu: kapliczka – dzwonnica, pomiędzy posesjami ul. Wiejska 42 i 44.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§ 8. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej i melioracyjnej na terenach rolnych, w tym ustala się wykonanie przepustów pod drogą w miejscach przerwania tej sieci.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 5 metrów strefy wolnej od zainwestowania, zabudowy i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

3. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia ochrony środowiska w związku z występowaniem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa", nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz nr 336 „Niecka Opolska".

4. W strefie ochronny pośredniej zewnętrznej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MU do 1MU5, 2MU1 do2MU4 ,3MU1 do 3MU7, 1RM1 obowiązują parametry akustyczne takie jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

6. Tereny oznaczone symbolem 5R i 5RU/RM znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie" (PLB 02002) i podlega ochronie i ograniczeniom zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 9. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

a) w zabudowie oznaczonej symbolem: RM, RU/RM = 18 m,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem: MU, U = 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
   a) w zabudowie oznaczonej symbolem: RM, RU/RM = 800 m^2,
   b) w zabudowie oznaczonej symbolem: MU, U = 1000 m^2.
3. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 7

Opłata z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 % dla całego terenu.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Tereny na załączniku nr 1 do uchwały – w obrębie Brzezie

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 R** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne**.
2) Na terenie dopuszcza się:
   a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości minimalnej 5m,
   b) zabudowę siedliskową,
   c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
   d) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolami: od **1 MU 1 do 1 MU 5** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**, w zakresie której dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych.
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      c) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
   4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
      d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MU/ZP1** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe **zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zieleń publiczna**
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      b) obiekty małej architektury,
      c) sady, ogrody przydomowe.
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizowania działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabrania się realizowania nowej zabudowy na terenie za wyjątkiem rozbudowy istniejącej zabudowy, nie więcej niż o 10 % istniejącej powierzchni budynku.
   b) dopuszcza się remonty istniejących obiektów,
   c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych zachowania istniejącej geometrii dachu lub jego przebudowę z zachowaniem warunków: spadek połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 RM1** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych**.
   2) Dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków zagrodowych na usługi lub zabudowę mieszkaniową.
   3) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi -wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, w tym usług turystyki i agroturystyki,
      b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      c) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
      d) zieleń urządzona,
      e) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi turystyki, agroturystyki, gastronomii i handlu.
   4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
      b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
      c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 -60 °, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
      d) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, istniejącej zabudowy,

e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).

5. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1U** ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe **zabudowa usługowa.**
2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
   a) adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne i publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
3) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   b) obiekty małej architektury,
   c) zieleń urządzona,
   d) lokale mieszkalne,
   e) usługi publiczne.
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
   c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

Rozdział 2

Tereny na załączniku nr 2 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Mały

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 2 MU 1 do 2 MU 4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**, w zakresie której dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   c) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

Rozdział 3

Tereny na załączniku nr 3 do uchwały – w obrębie Borki

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 3 MU 1 do 3 MU 7** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**, w zakresie której dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
c) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

Rozdział 4

Tereny na załączniku nr 4 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Mały, Brzezie

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 4R1 do 4R5** ustala się;

1) Przeznaczenie podstawowe:- tereny rolne.
2) Na terenie dopuszcza się:
a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości minimalnej 5m,
b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
3) Ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 5

Tereny na załączniku nr 5 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Wielki

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5R** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe -tereny rolne.
2) Na terenie dopuszcza się:
   a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
   b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
   c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
   d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
3) Ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
4) Teren podlega ochronie w związku z obszarem Natura 2000 „Grądy Odrzańskie" (PLB 02002).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem: **5 RU/RM** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi gospodarki rolniczej i zabudowy zagrodowej**.
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      b) obiekty małej architektury,
      c) zieleń urządzona.
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
   4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
      d) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, dla zabudowy gospodarczej o spadkach od 10 do 45 %, dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej od 30 do 45 %.
   5) Teren podlega ochronie i ograniczeniom w związku z obszarem Natura 2000 „Grądy Odrzańskie" (PLB 02002).

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borki – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXI/241/2000 z dnia 14 grudnia 2000 roku,
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brzezie – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XX/230/2000 z dnia 16 listopada 2000 roku,
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brzezie - Wschód – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XIII/145/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku,
4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXIV/286/2001 z dnia 22 marca 2001 roku,
5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XII/132/2003 z dnia 18 grudnia 2003 roku.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

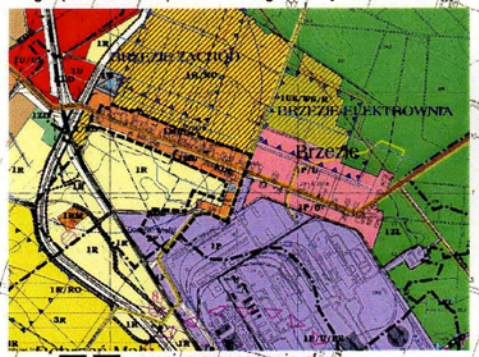
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Załącznik nr 1 uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXXV/254/2009 z dnia 9 lipca 2009 roku

Przewodniczący Rady Gminy Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki



granica opracowania planu

Brzezie

1 KD(D)
1 MU1
1 MU3
1 RM1
1 MU2
1 KDW2
1 MU3
1 KDW3
1 MU4
1 MU5
1 U
1 R
droga powiatowa nr 1725 L

N

LEGENDA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- **MU** tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- **U** tereny zabudowy usługowej
- **MU/ZP** tereny zabudowy usługowej z zieleni publicznej
- **RM** tereny zabudowy zagrodowej
- **R** tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej
- **KD(L)** Droga lokalna
- **KD(D)** Droga dojazdowa
- **KDW** Droga wewnętrzna

Oznaczenia informacyjne

- Cieki wodne
- Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody
- Istniejące linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia
- istniejące stacje transformatorowe

Starostwo Opolski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu
Potwierdza się zgodność merytoryczną mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 5.8.06 r.
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Opole 28 LUT. 2006

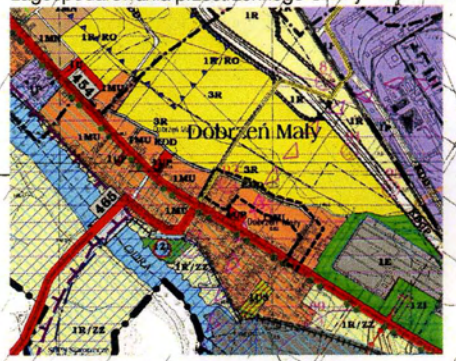
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

Załącznik nr do 2 uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki
nr XXXV/254/2009 z dnia 9 lipca 2009 roku

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki



granica opracowania planu

Dobrzeń Mały

droga wojewódzka nr 454

2 MU1
2 KD(D)3
2 KD(D)1
2 KD(D)2
2 MU1
2 KDW
2 MU4
2 MU3
2 KD(G)

LEGENDA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- podział na działki mieszkaniowe - granica orientacyjna, nieobowiązująca

MU	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
KD(G)	Droga główna
KD(D)	Droga dojazdowa

Oznaczenia informacyjne

- istniejące stacje transformatorowe
- istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 15 kV
- Cieki wodne

N

Starosta Opolski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 518/06 i stwierdzającym jego nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Opole 29. LUT. 2008

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

Załącznik nr 3 uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXXV/254/2009 z dnia 9 lipca 2009 roku

Przewodniczący Rady Gminy Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

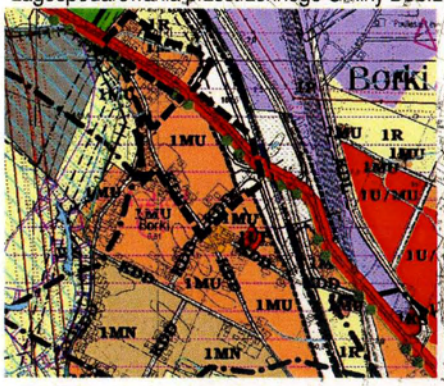
LEGENDA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MU — tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- KD(G) — Droga główna
- KD(D) — Droga dojazdowa
- KD(L) — Droga lokalna

Oznaczenia informacyjne

- Istniejące stacje transformatorowe
- Istniejąca linia kablowa elektroenergetyczna 15 kV
- Cieki wodne

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki



granica opracowania planu

Borki

droga wojewódzka nr 454

projektowana obwodnica na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 454

3 MU1
3 KD(L)1
3 KD(G)
3 MU2
3 MU5
3 KD(D)1
3 MU3
3 MU4
3 MU6
3 KD(D)2
3 MU7

N

Starosta Opolski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 5.10.06 nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Opole 28 LUT. 2006

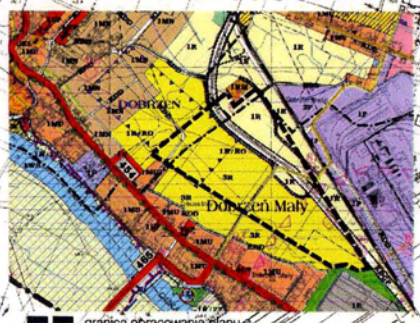
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXXV/254/2009 z dnia 9 lipca 2009 r.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki



obręb Brzezie

nr 2
Brzezie

obręb Dobrzeń Mały

4 R1

4 R2

4 R3

4 R4

4 R5

4 KD(GP)

4 KD(L)

4 KD(D)

nr 9
Dobrzeń Mały

nr 13
Dobrzeń Mały

Elektrownia „OPOLE"
w budowie

LEGENDA:

- Granica opracowania
- Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- R — Tereny rolne
- KD(GP) — Droga główna ruchu przyspieszonego (projektowana obwodnica na przebiegu drogi wojewódzkiej Opole - Namysłów)
- KD(L) — Droga lokalna
- KD(D) — Droga dojazdowa
- Oznaczenia informacyjne
- Stanowiska archeologiczne numer stanowiska/ obręb
- orientacyjny przebieg projektowanych jezdni
- linia elektroenergetyczna
- Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody
- Granica obrębów geodezyjnych

N

Starosta Opolski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu
Potwierdza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 5.10.06
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych
Opole 26 LIS 2006

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

RYSUNEK PLANU

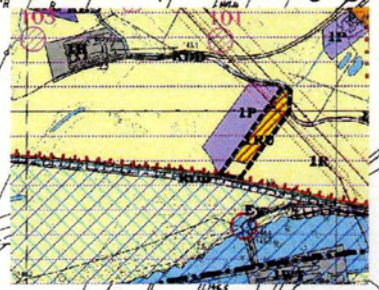
SKALA 1 : 1 000

Załącznik nr 5 uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki

nr XXXV/254/2009 z dnia 9 lipca 2009 roku

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki



granica opracowania planu

Dobrzeń Wielki

50 0 50 100 200 METRY
SKALA

Granica opracowania planu miejscowego

Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RU/RM tereny obsługi gospodarki rolniczej i zabudowy zagrodowej

R tereny rolne

Oznaczenia informacyjne

linie elektroenergetyczne 110 kV ze strefą

5 RU/RM

5 R

Załącznik Nr 6 do uchwały nr XXXV/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały **nie zostały złożone uwagi**.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

Załącznik Nr 7 do uchwały nr XXXV/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

1) Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

2) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki
Norbert Stabik