**Do ponownego uzgodnienia czerwiec 2011**

**UCHWAŁA Nr ..... /2011**
Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia ..... 2011 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Chróścice

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 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 , z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) oraz uchwał Rady Gminy w Dobrzeniu Wielkim o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice:

- Nr XLV/344/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 r.
- Nr LI/397/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.

- po stwierdzeniu że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki XXX/205/2009 z dnia 12 lutego 2009 r., uchwala się co następuje:

## DZIAŁ I
## PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice, (zwaną dalej uchwałą), przyjętego uchwałą Nr VI/68/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. (zwanego dalej planem).

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
   2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2.

1. Zmianą planu obejmuje się zwarty obszar o powierzchni ok. 73 ha, położony w centralnej i południowej części Chróścic, w rejonie ulic: Powstańców, Odrzańskiej, Korfantego, Wyzwolenia, Kwaśnej, Damrota, Wąskiej, Kopiec, Reka, B. Kośnego, oraz dwa odrębne obszary: przy ul. Cebuli (0,18 ha i 0,05 ha); oba obszary wskazano na rysunku zmiany planu w skali 1: 1000.

2. Dla terenów objętych zmianą planu określono nowe ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem zagadnień nie występujących w obszarach zmiany planu a wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego: terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych
3. W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą, dotyczącym sposobu zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2, ich zewnętrznej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej - obowiązują nadal odpowiednie ustalenia zmienianego planu.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
   3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**;
   4) tereny usług - **U**;
   5) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - **P**;
   6) tereny specjalistycznej produkcji ogrodniczej - **RPO**;
   7) tereny rolnicze - **R**;
   8) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP**;
   9) cmentarz – **ZC**;
   10) tereny wód powierzchniowych (stawy, cieki podstawowe i rowy melioracyjne) - **WS**;
   11) tereny dróg publicznych – **KDZ**, **KDL**, **KDD**;
   12) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
   13) ciągi pieszojezdne – **KP**;
   14) parkingi publiczne – **KX**;
   15) tereny urządzeń kanalizacji (przepompownie ścieków) – **K**;
   16) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et**;
   17) główne przewody sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - **E 15 kV**;

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustalono w uchwale:
   1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
   12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   13) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy;
   14) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:
   1) treść niniejszej uchwały,
   2) oznaczenia na rysunkach planu:
      a) granice zmiany planu,
      b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi,
      c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,

d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – wskaźnikowe,
e) kierunki dostępności komunikacyjnej.

2. Linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, określone w objaśnieniach rysunku planu jako wskaźnikowe, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie zmieniający przyjętych rozwiązań urbanistycznych albo w zakresie dopuszczonym w odpowiednich przepisach szczegółowych zmiany planu.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunkach zmiany planu pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami zmiany planu i przepisów szczególnych.

§ 5.

1. W granicach zmiany planu przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy III o powierzchni ..... ha, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr ..... z dnia .....

2. Pozostałe tereny przeznaczone do zainwestowania, posiadają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskane w procedurach sporządzania wcześniejszych planów albo ich nie wymagają.

3. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, grunty wymienione w ust. 1 i 2 należy użytkować w dotychczasowy sposób.

§ 6.

1. Określenia i nazwy użyte w uchwale oznaczają:
   1) budynki i urządzenia towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, wiaty, urządzenia techniczne naziemne i podziemne, parkingi i inne urządzenia związane z funkcją terenu albo pełniące wobec niej służebną rolę;
   2) front działki - część działki która przylega do drogi z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
   3) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
   4) linia zabudowy :
      a) obowiązująca - określone w planie usytuowanie elewacji frontowej budynku położonego najbliżej przyległej ulicy, względem linii rozgraniczającej tą ulicę; jest to równocześnie linia nieprzekraczalna dla pozostałych budynków na działce;
      b) linia zabudowy nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę;
      c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:
         - w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od drogi można wybrać odległość pośrednią; jeżeli wyznaczona wg powyższych zasad linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu;
         - dopuszcza się ustalenie innej linii zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, jeżeli odstępstwo zostanie odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym;
         - dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku (np. okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) nie więcej niż o 1,5 m;

5) wysokość elewacji frontowej budynku – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem :
   a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z attyką,
   b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
6) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
7) usługi nieuciążliwe - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności :
   a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie,
   b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
   c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
8) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w nin. uchwale w znaczeniu objaśnionym w zmienianym planie albo w przepisach odrębnych.

## DZIAŁ II
## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### ROZDZIAŁ 1
### Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 7.

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN – z** przeznaczeniem podstawowym: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MN**:
   1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
   2) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
   3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
   4) usługi nieuciążliwe (zdefiniowane w § 6 ust.1 pkt 7) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalach użytkowych, zajmujących nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i towarzyszącego.
3. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **MN** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, przebudowę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:
   1) linia nowej zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje

istniejąca linia zabudowy nie bliższa jednak niż: od dróg powiatowych (**KDL**) i wojewódzkich (**KDZ**) - 8 m, od dróg dojazdowych (**KDD**) i wewnętrznych (**KDW**) – 6 m;
2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%, albo nie większy niż dotychczasowy;
5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – jak w jednym z budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
7) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,5 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
8) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16,0 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 5) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej;
10) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego (dach stromy lub płaski, kąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiednich budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci;
11) dopuszcza się: budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
12) elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
13) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, jednak nie mniej niż 2.

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolami: od **MN-1** do **MN-9 -** przeznaczenie podstawowe: zespoły planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi, składające się z trzech lub więcej działek budowlanych. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-9** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:
1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązuje istniejąca linia zabudowy, nie bliższa jednak niż: od dróg powiatowych (**KDL**) i wojewódzkich (**KDZ**) - 8 m, od dróg dojazdowych (**KDD**) i wewnętrznych (**KDW**) – 6 m;

2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%;
4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
7) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 5) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m w przypadku budynku jednokondygnacyjnego i 7,3 m w przypadku budynku dwukondygnacyjnego;
8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem;
10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę w danym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych w tym samym zespole obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym rozpoczętym budynku;
11) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
12) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących jednokondygnacyjnych z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego, o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
13) dopuszcza się usługi nieuciążliwe (zdefiniowane w § 6 ust.1 pkt 7) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i towarzyszącego;
14) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, jednak nie mniej niż 2.
15) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m.

§ 9.

1. Teren oznaczony symbolem **MW -** przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MW**:
   1) przebudowa, rozbudowa, wymiana istniejących budynków i urządzeń towarzyszących,
   2) budowa nowych budynków i urządzeń towarzyszących,

3) lokalizowanie w parterze, w wydzielonym lokalu użytkowym, usług handlu detalicznego lub innych usług o charakterze nieuciążliwym.

3. Jako obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW** ustala się :
   1) zachować istniejącą linię zabudowy od strony ul. Cebuli i od strony terenów kolejowych;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu MW: nie większy niż 50%.
   3) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu MW: nie mniejszy niż 25%,
   4) wysokość budynku mieszkalnego o dachu stromym - do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 16 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy; wysokość budynku mieszkalnego z dachem płaskim - do 3 kondygnacji, nie większa niż 12 m,
   5) dach dwuspadowy, kryty dachówką lub materiałem podobnym do dachówki, o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 40°, z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza; dopuszcza się także dach płaski,
   6) ze względu na zagrożenie hałasem od pobliskiej linii kolejowej Opole – Wrocław Nadodrze należy budynki mieszkalne wyposażyć w okna i drzwi o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
   7) w granicach terenu należy urządzić, z uwzględnieniem istniejących możliwości przestrzennych:
      a) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, także dla osób niepełnosprawnych, stosownie do ustaleń § 23,
      b) plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji dla osób starszych; w lokalizacji tych urządzeń uwzględnić wymaganą przepisem szczególnym odległość od miejsc gromadzenia odpadków, miejsc postojowych dla pojazdów, linii rozgraniczających ulice oraz minimum czasu nasłonecznienia,
      c) zieleń publiczną z obiektami i urządzeniami małej architektury; zachować i utrzymywać w należytym stanie zieleń istniejącą,
   8) nie zezwala się na wznoszenie monolitycznych ogrodzeń wzdłuż frontowej granicy działki, wymagany prześwit ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejszy niż 25%, zalecana wysokość ogrodzenia działki - 1,2 m od powierzchni terenu,

§ 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **RM,** z wyróżnieniem terenów **RM-1** i **RM-2** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM** :
   1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
   2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
   3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w takim przypadku obowiązują warunki określone w § 7 ust. 4 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;

   4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczną) i produkcyjną, także lokalizacja nowych budynków i obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w ust. 3.

3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązuje:
   1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
   2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) w jednym gospodarstwie rolnym na

terenach oznaczonych symbolem **RM**, oraz do 59 DJP na terenach oznaczonych symbolami **RM-1** i **RM-2**;
3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.

5. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:
1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy nie bliższa jednak niż: od dróg powiatowych (**KDL**) i wojewódzkich (**KDZ**) - 8 m, od dróg dojazdowych (**KDD**) i wewnętrznych (**KDW**) – 6 m;
2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
4) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
7) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
8) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
9) szerokość elewacji frontowej nowych budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
10) główne cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego (dach stromy lub płaski, nachylenie połaci, usytuowanie głównej kalenicy, sposób doświetlenia poddasza) - należy dostosować do dachów najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; nie dopuszcza się nowych dachów stromych jednospadowych (pulpitowych) i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
11) zabudowę gospodarczą dostosować do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
12) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń uchwały;
13) w przypadku chowu i hodowli zwierząt obowiązuje zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złowonnych.

Usługi i zabudowa produkcyjno-usługowa

§ 11.

1. Tereny oznaczone symbolem **U**, z wyróżnieniem terenów **U-1**, przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne.

2. Na terenach usług (**U**) dopuszcza się:
   1) budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
   2) przebudowę i remonty budynków istniejących;
   3) możliwość realizacji wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela i pracowników;
   4) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z wykluczeniami jak w punkcie 1);
   5) na terenach **U-1** dodatkowo dopuszcza się możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na funkcje produkcyjne i składowo-magazynowe oraz budowę obiektów produkcyjnych i składowo-magazynowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniami jak w punkcie 1).

3. Na terenach usług obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy, nieprzekraczalne: od dróg powiatowych (**KDL**) i wojewódzkich (**KDZ**) - 8 m, od dróg dojazdowych (**KDD**) i wewnętrznych (**KDW**) – 6 m;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
   3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
   4) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
   5) liczba kondygnacji – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
   6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
   7) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;
   8) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy płaskie;
   9) na terenach **U-1** należy urządzać zieleń izolacyjną, obowiązkowo od strony graniczącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
   10) w granicach działki należy urządzić miejsca postojowe dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń uchwały;
   11) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12.

1. Tereny oznaczone symbolem **P** - przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.

2. Na terenach **P** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 5:
   2) budowę obiektów produkcyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
   3) budowę składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
   4) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych;
   5) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych;
   6) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.

3. Dla terenów **P** o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązujące zasady nowej zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: od dróg powiatowych (**KDL**) i wojewódzkich (**KDZ**) - 8 m, od dróg dojazdowych (**KDD**) i wewnętrznych (**KDW**) – 6 m;
2) liczba kondygnacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej – do trzech kondygnacji nadziemnych wliczając ewentualne poddasze użytkowe;
3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz obiektów niekubaturowych - do 12 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej,
4) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 40°, dopuszcza się także dachy płaskie;
5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją terenu;
6) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 15 %; obowiązkowo należy urządzać zieleń izolacyjną od strony graniczącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
   a) drogi wewnętrzne
   b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,
   c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

§ 13.

Ustala się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
1) **R** - tereny użytków rolnych - gruntów ornych, użytków zielonych i ogrodów,;
2) **RPO** - teren specjalistycznej produkcji ogrodniczej;

§ 14.

Na terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodniczych upraw gruntowych;
2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
4) dopuszcza się:
   a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
   b) zabudowę gospodarczą, służącą produkcji rolniczej,
   c) realizację wewnętrznych, rolniczych dróg dojazdowych,
   d) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
   e) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami.

§ 15.

Na terenie specjalistycznej produkcji ogrodniczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RPO**, ustala się :
   a) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy (nadbudowy) i wymiany istniejących obiektów,
   b) budowę nowych obiektów produkcji rolniczej i ogrodniczej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową,
   c) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolnicze oraz funkcje usługowe i produkcyjne z zastrzeżeniem

odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6.

Wody, zieleń urządzona

§ 16.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych płynących i stojących w tym rowów melioracyjnych, oznaczone symbolem **WS**.

2. W użytkowaniu wód należy stosować następujące zasady:
   1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby;
   2) urządzenia piętrzące, przepusty i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
   3) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;
   4) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
   5) zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów cieków a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
   6) dopuszcza się:
      a) skanalizowanie i zmianę przebiegu rowów w zakresie niezbędnym dla realizacji obiektów związanych z funkcją terenów, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
      b) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków rowów szczegółowych w planowanych pasach drogowych **KDL** i **KDD** w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
      c) przekroczenia cieków i rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, wodociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektro-energetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
      d) wykorzystanie wód cieków i rowów do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy rowów i pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach prawa wodnego.

§ 17.

1. Ustala tereny zieleni urządzonej:
   1) **ZP** - zieleń urządzona – przyuliczna i skwery;
   2) **ZI** - pasy zieleni izolacyjnej o zalecanej szerokości nie mniejszej niż 5 m, na obrzeżach terenów **P** i **U-1**;
   3) **ZC** - cmentarz.

2. Na terenach zieleni urządzonej **ZP** zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia.

3. Zieleń urządzoną i izolacyjną należy realizować i utrzymywać co najmniej w zakresie określonym w ustaleniach uchwały, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu; dopuszcza się uzupełnienie pasów zieleni izolacyjnej maskowanymi zielenią ekranami akustycznymi.

4. W zagospodarowaniu terenu cmentarza wyznaniowego **ZC** uwzględnić:
   1) pola (kwatery) grzebalne,
   2) komunikację wewnętrzną,
   3) kaplicę,

4) część gospodarczą z miejscem gromadzenia odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach,
5) zieleń o założeniu parkowym,
6) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,2 - 2,0 m;
7) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną;
9) urządzenie wjazdów i parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu.

ROZDZIAŁ 2
**Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy**

§ 18.

1. Wyznacza się obiekty budowlane i tereny wymagające przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji, lub likwidacji w związku z planowanym zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:
   1) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza w złym stanie technicznym, oznaczona na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem, przewidywana do rehabilitacji, przekształcenia lub likwidacji,
   2) tereny w różnym stopniu zdegradowane eksploatacją kruszywa naturalnego, wymagające rekultywacji i zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej **ZP**, wody **WS** lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.

2. Granice oraz kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 3
**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych**

§ 19.

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:
   1) tereny zieleni urządzonej **ZP** – skwery, zieleńce przyuliczne;
   2) tereny komunikacji - drogi (ulice) i parkingi publiczne **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KX**, gminne drogi (ulice) wewnętrzne – **KDW**;

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Wójta Gminy Dobrzeń Wielki, oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:
   1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
   2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m², nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   3) lokalizowania przystanków autobusowych;
   4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
   5) umieszczania nośników reklamowych.

§ 20.

1. Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych, wymienione w § 19.

2. Imprezom masowym organizowanym w obrębie przestrzeni publicznych należy zapewnić warunki bezpieczeństwa, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach o bezpieczeństwie imprez masowych.

## ROZDZIAŁ 4
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 21.

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, oznaczone symbolem **KD**, z wyróżnieniem :
   1) **KDZ-1** - istniejąca droga wojewódzka nr 457, relacji: Brzeg – Dobrzeń Wielki (ul. Powstańców i ul. Dąbrowy w Chróścicach), szerokość w obecnych liniach rozgraniczających: 12,0 – 30,0 m, planowana dostępność z posesji przyległych na obszarze zabudowanym oraz z bocznych dróg lokalnych KDD i dojazdowych KDD; w granicach zmiany planu znajduje się odcinek o długości 0,9 km; postulowane maksymalne parametry tej drogi:
      a) klasa techniczna: Z – zbiorcza,
      b) szerokość jezdni: 7,0 m,
      c) szerokość poboczy gruntowych: 2 x 1,5 m,
      d) chodniki dwustronne: nie mniej niż 2 x 2,0 m,
      e) szerokość korony: 11,0 m,
      f) szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m,
      g) kategoria ruchu: KR-4
      h) obciążenie: 115 kN/oś;
   2) **KDZ-2** - istniejąca droga wojewódzka nr 464, relacji: Chróścice – Narok (ul. Odrzańska w Chróścicach), szerokość w obecnych liniach rozgraniczających: 8,0 – 10,0 m, planowana dostępność z posesji przyległych na obszarze zabudowanym oraz z bocznych dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD; w granicach zmiany planu znajduje się odcinek o długości 0,3 km; postulowane maksymalne parametry tej drogi:
      a) klasa techniczna: Z – zbiorcza,
      b) szerokość jezdni: 7,0 m,
      c) szerokość poboczy gruntowych: 2 x 1,5 m,
      d) chodniki dwustronne: nie mniej niż 2 x 2,0 m,
      e) szerokość korony: 9,0 - 10,0 m,
      f) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
      g) kategoria ruchu: KR-3
      h) obciążenie: 115 kN/oś;
   3) **KDL-1 -** istniejąca droga powiatowa nr 1723 O, relacji Chróścice – Nowe Siołkowice (ul. Korfantego w Chróścicach), szerokość w obecnych liniach rozgraniczających: 9,0 – 12,0 m, planowana dostępność z posesji przyległych na obszarze zabudowanym oraz z bocznych dróg dojazdowych KDD; w granicach zmiany planu znajduje się odcinek o długości 0,96 km; postulowane maksymalne parametry tej drogi:
      a) klasa techniczna: L – lokalna,
      b) normatywna szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m w terenie zabudowanym i 15,0 m poza terenem zabudowanym;
   4) **KDL-2 -** istniejąca droga powiatowa nr 1724 O, relacji Chróścice – Babi Las (ul. B. Kośnego w Chróścicach), szerokość w obecnych liniach rozgraniczających: 8,0 – 12,0 m, planowana dostępność z posesji przyległych na obszarze zabudowanym oraz z bocznych dróg dojazdowych KDD; w granicach zmiany planu znajduje się odcinek o długości 0,45 km; postulowane maksymalne parametry tej drogi:
      c) klasa techniczna: L – lokalna,
      d) normatywna szerokość w liniach rozgraniczających:12,0 m w terenie zabudowanym i 15,0 m poza terenem zabudowanym;
   5) istniejące publiczne drogi (ulice) gminne **KDD-1** (ul. Kwaśna), **KDD-2** (ul. Wyzwolenia), **KDD-3** (ul. Damrota), **KDD-4** (ul. Kopiec), **KDD-5** (ul. Grunwaldzka), **KDD-6** (ul. Reka),

**KDD-7, KDD-8, KDD-9** (ulice bez nazwy), skrzyżowane z drogami (ulicami) wojewódzkimi i powiatowymi, klasy D - dojazdowe, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 10,0 m, łącznej długości 3,11 km, dostępność nieograniczona; planowane jest poszerzenie całej ulicy **KDD-1** do szerokości 10,0 m, pozostałe ulice istniejące przewidziane są do poszerzenia tylko na krótkich odcinkach niezabudowanych, wskazanych na rysunku planu;

6) planowane publiczne drogi (ulice) gminne **KDD-10, KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-14** – nowe drogi gminne dojazdowe do planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz do zaplecza terenów zabudowy zagrodowej, podlegającej systemowym przekształceniom, także nierolniczym, klasy D – dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, wyjątkowo 8,0 m, długości łącznej 2,0 km, dostępność nieograniczona.

§ 22.

1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą ciągi pieszojezdne **KP** oraz drogi wewnętrzne **KDW** w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających.

2. Przebieg planowanych ciągów pieszojezdnych i dróg wewnętrznych określa rysunek planu; dopuszcza się poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych.

3. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **P**, **RPZ**, **ZC** - według rysunku planu; obsługa komunikacyjna tych terenów: z publicznych dróg gminnych i ponadgminnych, poprzez:

1) zjazdy bezpośrednie,
2) zakładowe drogi wewnętrzne.

4. Budowa lub przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi publicznej może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.

5. Parametry techniczne zakładowych dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd do działki jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

§ 23.

Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów, wymaganych na terenach **P, U i ZC**:

1) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: odpowiednio do potrzeb; zaleca się przyjęcie wskaźników nie mniejszych niż:
   a) 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej,
   b) 2 stanowiska / 10 stanowisk pracy lub miejsc konsumpcyjnych,
   c) 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych,
3) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią, określoną wg indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

§ 24.

1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej w obszarze planu, poprzez:

1) remonty i przebudowę dróg wojewódzkich **KDZ-1** i **KDZ-2** w istniejących liniach rozgraniczających z dopuszczeniem poszerzenia (rozbudowy) zwężeń tych dróg w miejscach gdzie jest to możliwe z uwagi na zabudowę istniejącą w obszarze zmiany planu;

2) remonty i przebudowę dróg powiatowych **KDL-1** i **KDL-2** w istniejących liniach rozgraniczających oraz poszerzenie (rozbudowę) odcinka wylotowego drogi **KDL-2** w kierunku Babiego Lasu do normatywnej szerokości;
3) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących gminnych dróg publicznych **KDD-1** (ul. Kwaśna), **KDD-2** (ul. Wyzwolenia), **KDD-3** (ul. Damrota), **KDD-4** (ul. Kopiec), **KDD-5** (ul. Grunwaldzka), **KDD-6** (ul. Reka), **KDD-7, KDD-8, KDD-9** (ulice bez nazwy) oraz ich skrzyżowań z drogami (ulicami) wojewódzkimi i powiatowymi - do uzyskania parametrów ustalonej klasy, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń rysunku planu;
4) budowę nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD-10, KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-14** według ustaleń rysunku planu;
5) remonty, przebudowę i budowę nowych ciągów pieszojezdnych **KP** i dróg wewnętrznych **KDW** według ustaleń rysunku planu.

2. W realizacji przedsięwzięć z zakresu komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej należy uwzględnić:
   a) odpowiednie dla ustalonych klas parametry dróg i skrzyżowań, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych;
   b) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
   c) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich.

3. W liniach rozgraniczających dróg należy realizować, stosownie do lokalnych potrzeb, zgodnie z ustaloną klasą drogi i jej parametrami:
1) ruch kołowy;
2) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe w poboczach dróg publicznych);
3) ruch pieszy (chodniki);
4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
5) oświetlenie;
6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe – w uzasadnionych przypadkach i za zezwoleniem zarządcy drogi;
7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizację deszczową i skanalizowane odcinki cieków);
8) zieleń przyuliczną.

4. Infrastrukturę techniczną liniową nie związaną z drogą - przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe należy prowadzić w układach podziemnych, przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej jako podziemne lub napowietrzne - na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi i określonych w stosownej decyzji.

## ROZDZIAŁ 5
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru zmiany planu w wodę:
1) Zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, bytowych i przeciwpożarowych - z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z ujęcia wód podziemnych i stacji uzdatniania wody w Chróścicach.
2) Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów zainwestowanych i rolniczych w wodę dla celów przemysłowych, rolniczych, bytowych i przeciwpożarowych z własnych ujęć, spełniających wymagania przepisów ustawy - prawo wodne.

§ 26.

1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się na obszarze zmiany planu:

1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do kanalizacji komunalnej wsi Chróścice, z oczyszczalnią ścieków w Dobrzeniu Wielkim, rozbudowanej stosownie do potrzeb.
2) Odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) z terenów **P** oraz z terenów **U-1** w przypadku zrealizowania na nich obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia.
3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do istniejącej i planowanej do rozbudowy komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych; dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - na teren nieutwardzony, do studni i rowów chłonnych z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.
4) Odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z posesji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej - do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich; docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie i rowy chłonne.
5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych powierzchni utwardzonych na terenach **P** oraz na terenach **U-1** w przypadku zrealizowania na nich obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych - wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej poprzez separatory zanieczyszczeń i zawiesin do planowanej kanalizacji deszczowej w pasach przyległych dróg publicznych.

2. W całym obszarze zmiany planu obowiązuje zakaz realizacji i używania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 27.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów planu w energię elektryczną:
   1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi, oznaczonymi symbolem **E15kV** z GPZ (głównego punktu zasilania) Zakrzów w sąsiedniej gminie Opole;
   2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi m.in. z 3 istniejących w obszarze zmiany planu stacji transformatorowych 15/04 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem **ET**.

2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.

3. Dopuszcza się realizację na obszarze planu nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektro-energetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia – kablowych i napowietrznych.

§ 28.

1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię cieplną - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.

2. Docelowo planuje się wykorzystanie do celów grzewczych w obszarze zmiany planu zasobów energii cieplnej, pozyskiwanej w procesie wytwarzania energii elektrycznej w Elektrowni Opole w Brzeziu.

3. Do przesyłu ciepła z Elektrowni Opole w Brzeziu przewiduje się realizację podziemnych i nadziemnych rurociągów ciepłowniczych.

§ 29.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany planu w gaz przewodowy siecią rozdzielczą zasilaną ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Brzeziu oraz możliwość rozbudowy tej sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, w tym magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 30.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych,
2) budowę sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych,
3) realizację kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz stacji telefonii bezprzewodowej.

§ 31.

1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, naziemne przewody ciepłownicze, napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć, napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg.

2. W przypadkach uzasadnionych potrzebami i warunkami lokalnymi dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych poza ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

§ 32.

1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
   1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę,
   2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach,
   3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nie przeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Przepisy ustawy o odpadach nie mają zastosowania do mas ziemnych i skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami niniejszego planu; w szczególności dotyczy to mas ziemnych wykorzystanych na miejscu do kształtowania powierzchni terenów inwestycji lub wykorzystanych do niwelacji i rekultywacji innych terenów zdegradowanych w gminie Dobrzeń Wielki.

## ROZDZIAŁ 6
## Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska i przyrody, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 33.

1. Z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie wrażliwych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych wód powierzchniowych i podziemnych:
   - zlewni powierzchniowej cieku Żydówka (dopływ Odry),
   - czwartorzędowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 326 „Subzbiornik rzeki Stobrawy" pozbawionego naturalnej izolacji od powierzchni terenu,
   - triasowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie",

- w planie określono, oprócz ustaleń ściśle adresowanych, ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym zwłaszcza zagrożonych degradacją wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 ustala się na obszarze planu:
   1) zakaz lokalizowania indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych,
   2) zakaz lokalizowania instalacji do odzysku, unieszkodliwiania i składowania odpadów, w tym odpadów wydobywczych, z zakazu wyłącza się punkty zbierania i przeładunku złomu oraz rekultywację nieczynnych składowisk odpadów,
   3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń rozdz. 3, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych,
   4) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenia tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe,
   5) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed ich odprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej.

§ 34.

1. Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od cmentarza **ZC**, w której obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności.

2. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

3. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem cenne przyrodniczo zadrzewienia wzdłuż ul. Powstańców, ul. Dąbrowy, ul. Korfantego i innych dróg w obszarze planu; w przypadku uzasadnionej kolizji istniejących zadrzewień i zakrzewień z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się wycinki, z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej, po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

4. W razie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Wojewodę Opolskiego a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.

5. W przypadku ustanowienia w obszarze planu terenów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych i decyzjach.

§ 35.

Ustala się w obszarze zmiany planu tereny dla których przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, normowane w przepisie szczególnym :

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i na terenach usług (**U**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
3) na terenach usług oświaty (część terenów oznaczonych symbolem **U**) **-** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 36.

1. Dopuszcza się na obszarze planu realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z:

1) ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania;
2) ustalonymi w planie szczegółowymi zakazami i ograniczeniami.

2. Realizacja przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 i 2 wymaga wcześniejszego przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w zakresie i w sposób określony w odpowiednich przepisach szczególnych.

3. Stwierdzone lub potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, zrealizowanych w obszarze planu, powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny.

## ROZDZIAŁ 7
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 37.

1. W obszarze zmiany planu występują obszary i obiekty zabytkowe, chronione przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, których lokalizację lub granice wskazano na rysunku zmiany planu:

1) stanowisko archeologiczne, oznaczone numerem 10 według ewidencji gminnej - osada produkcyjna z okresu kultury przeworskiej (okres wpływów rzymskich), nr w wojewódzkim rejestrze zabytków A – 617/84;
2) zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
   a) kapliczka – ul. Korfantego 25,
   b) kapliczka Matki Boskiej Bolesnej – ul. Powstańców 13,
   c) budynek dawnego zajazdu – ul. Powstańców 19,
   d) budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze – ul. Powstańców 25,
   e) budynek mieszkalny – ul. Powstańców 27,
   f) budynek mieszkalny – ul. Powstańców 29,
   g) kościół parafialny p.w. św. Jadwigi – ul. Powstańców,
   h) kapliczka Matki Boskiej – ul. Dąbrowa 3,
   i) kapliczka Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej – ul. Bolesława Kośnego,
   j) kapliczka Matki Boskiej Częstochowskiej – ul. Powstańców 54,
   k) budynek mieszkalny – ul. Powstańców 46.
3) strefa ochrony układu urbanistycznego części wsi Chróścice - wzdłuż ul. Powstańców.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga zachowania bryły obiektu i dachu co do kształtu i rodzaju materiału, podziałów w elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego.

3. Inwestycje budowlane w obiektach i obszarach wymienionych w ust. 1 podlegają opiniowaniu przez organ konserwatorski w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

4. Roboty ziemne na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Dobrzeń Wieli.

## ROZDZIAŁ 8
## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 38.

1. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału przewiduje się objąć:
   1) tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolami od **MN-1** do **MN-9**, łącznie z przyległymi terenami nowych dróg dojazdowych **KDD** i **KP**;
   2) teren planowanego powiększenia cmentarza **ZC**, wraz z przyległymi parkingami **KX** oraz drogą dojazdową **KDD-14**.

2. Podziały terenów wymienionych w ust. 1 na działki należy przeprowadzać zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dopuszczalne są korekty wskaźnikowych granic poszczególnych działek, nie zmieniające znacząco sposobu podziału terenu, przebiegu i szerokości planowanych dróg, przy zachowaniu minimalnych rozmiarów działek, określonych w § 39.

3. Podział na działki na terenach wymienionych w ust. 1 oraz na pozostałych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, **U** i **P**, jest możliwy bez scalenia gruntów, pod warunkiem wcześniejszego wydzielenia dróg dojazdowych (**KDD**, **KDW**) lub poszerzeń dróg istniejących, przewidzianych w planie do obsługi tych terenów.

§ 39.

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórny podział nieruchomości i wydzielanie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:
   1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 700 m² przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m² i 12 m;
   2) dostępu do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej, chyba że plan dopuszcza rozwiązania indywidualne;
   3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami szczególnymi.

§ 40.

1. Scaleniu dla ponownego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 38, na przykład w przypadku zamierzonej poprawy struktury własnościowej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2. Scalenie i podział terenów o których mowa w ust. 1 należy przeprowadzić z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń działu II planu oraz wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

## DZIAŁ III
## PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### ROZDZIAŁ 1
### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 41.

Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób, pod warunkiem że użytkowanie to nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

### ROZDZIAŁ 2
### Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 42.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**, .....%
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**, .....%
3) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**, .....%
4) tereny usług – **U**, .....%
5) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **P**, .....%
6) tereny specjalistycznej produkcji ogrodniczej – **RPO**, .....%
7) tereny rolnicze – **R**, .....%
8) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP**, .....%
9) cmentarz – **ZC**, .....%
10) tereny wód powierzchniowych – **WS**, .....%
11) tereny dróg publicznych – **KDZ**, **KDL**, **KDD**, .....%
12) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**, .....%
13) ciągi pieszo-jezdne – **KP**, .....%
14) parkingi – **KX**, .....%
15) tereny urządzeń kanalizacji – **K**, .....%
16) tereny elektroenergetyki – **Et**, .....%

### ROZDZIAŁ 3
### Postanowienia końcowe

§ 43.

1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Dobrzeń Wielki, są w granicach planu:

1) przebudowa i rozbudowa gminnych dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami **KDD-1** (ul. Kwaśna), **KDD-2** (ul. Wyzwolenia), **KDD-3** (ul. Damrota), **KDD-4** (ul. Kopiec), **KDD-5** (ul. Grunwaldzka), **KDD-6** (ul. Reka), **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-9** (ulice bez nazwy);
2) budowa planowanych gminnych dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami **KDD-10, KDD-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-14**;
3) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej oraz rozbudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej, z wyjątkiem:
   a) sieci budowanych dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach **P** i **U-1**,
   b) wewnętrznych sieci na terenach **P**, **U**, **RM**, **MN**.

2. Ustalenia planu dotyczące przebudowy i rozbudowy dróg wojewódzkich (**KDZ**) i powiatowych (**KDL**) służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

44.

W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VI/68/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr ..... poz. .....

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 46.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronach internetowych Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 47.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy