DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 lipca 2016 r.

Poz. 1579

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2016-07-12 14:18:35

UCHWAŁA NR XIX/156/2016
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI-3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), oraz uchwały Rady Gminy w Dobrzeniu Wielkim nr XLI/429/2014 r. z dnia 31 lipca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Zakres i przedmiot planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 3, o którym mowa w dalszej części niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki", przyjętego uchwałą Rady Gminy nr XXXV/336/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3, obejmujący obszar zlokalizowany w północnej części wsi Dobrzeń Wielki, w rejonie ul. Namysłowskiej.

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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Przedmiotem planu są tereny o różnym przeznaczeniu, wydzielone liniami rozgraniczającymi, oraz obiekty liniowe oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **MN,U**;

3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - od **ML- 1** do **ML-4**;

4) tereny usług – od **U-1** do **U-3**;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – od **P-1** do **P-8**;

6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny usług – **P,U**;

7) tereny rolnicze **–** od **R-1** do **R-7**;

8) tereny lasów – od **ZL-1** do **ZL-5**;

9) tereny planowanych zalesień - od **ZLp-1** do **ZLp-9**;

10) tereny zieleni urządzonej – od **ZP-1** do **ZP-5**;

11) teren cmentarza **– ZC**;

12) tereny wód śródlądowych – od **WS-1** do **WS-3**;

13) teren drogi publicznej – klasy „G" główna - **KDG**;

14) tereny dróg publicznych – klasy „D" dojazdowe - od **KDD-1** do **KDD-9**;

15) tereny dróg wewnętrznych – od **KDW-1** do **KDW-10**;

16) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - E 15 kV;

17) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - E 110 kV;

16) trasy rowerowe;

18) tereny parkingów publicznych – **KX-1 i KX-2**;

19) tereny urządzeń elektroenergetyki - stacje transformatorowe 15/0,4 kV – **Et**;

20) teren urządzeń kanalizacji – **K**.

§ 4.1. Obowiązującymi elementami na rysunku planu są oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) symbole literowe i numer wyróżniający teren spośród innych terenów;

4) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego:

a) linie zabudowy - nieprzekraczalne,

b) elementy infrastruktury technicznej,

c) granice terenów wymagających rekultywacji i przekształceń,

d) strefa ograniczeń sanitarnych i zabudowy wokół cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu: przykładowe linie podziałów na działki budowlane, przykładowe kontury budynków, pas technologiczny linii wysokiego napięcia granice sołectw i kontur obwodnicy Dobrzenia Wielkiego mają charakter informacyjny.

§ 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) *podstawowe przeznaczenie terenu* – ustalone w planie przeważające przeznaczenie terenu wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym albo literowym i liczbowym;

2) *dopuszczalne przeznaczenie terenu* – inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, dopuszczone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych planu;

3) *budynki, budowle i urządzenia towarzyszące* - budynki i budowle związane z podstawową lub dopuszczalną funkcją terenu;

4) *front działki* - część działki przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) *szerokość elewacji frontowej budynku* – szerokość ściany budynku znajdującej się najbliżej frontu działki; do tej szerokości nie zalicza się ściany w uskoku większym niż 1,5 m;

6) *linia zabudowy nieprzekraczalna* - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę;

7) *dach płaski* - dach o nachyleniu nie większym niż 12^0;

8) *mieszkania funkcyjne* – dopuszczona realizacja mieszkań (dla właściciela i personelu) na terenach usługowych i produkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowej;

9) *telekomunikacyjny obiekt wieżowy* – telekomunikacyjny obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego: maszt antenowy, wieża antenowa lub antenowa konstrukcja wsporcza;

10) *przepisy odrębne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne m.in. z zakresu: planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

§ 6.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczony symbolem **MN,U**, o przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

2. Na terenie **MN**, **U** nie dopuszcza się:

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

3) przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust., ustala się:

1) budowę wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych;

2) lokalizację budynków towarzyszących – garażowych i gospodarczych;

3) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;

4) możliwość budowy infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDD-6** i **KDD-7**;

2) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;

4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 30%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) szerokość elewacji frontowej: nie większa niż 20 m,

c) wysokość zabudowy: do 13 m;

6) geometria dachów: strome o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

7) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem, pokrycie dachów płaskich – dowolne;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 21;

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg **KDD-6** i **KDD-7**.

6. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 37.

§ 7.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**, o przeznaczeniu podstawowym - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie **MW** nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) budowę budynków wielorodzinnych;

2) zagospodarowani terenu odpowiednio do funkcji w tym zieleń z obiektami i urządzeniami małej architektury;

3) możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, wymiany istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;

4) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;

5) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę **KDD-3** i 12 m od linii rozgraniczającej drogę **KDG**;

2) intensywności zabudowy: min. 0,1, max 0,4;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;

4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 30%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do czterech kondygnacji nadziemnych w budynkach ze stromym dachem (w tym poddasze użytkowe), do trzech kondygnacji w budynkach z dachem płaskim,

b) liczba kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych: do dwóch kondygnacji,

c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: od 9 m do 20 m,

d) wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych – do 16 m, pozostałej zabudowy– do 8 m;

6) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° albo płaskie, jednolite w granicach działki budowlanej;

7) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych: dowolne ale jednolite w granicach działki budowlanej;

8) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania według ustaleń § 21.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg – **KDG** i **KDD-3**.

6. Minimalna powierzchnia nowych działek – według ustaleń § 37.

§ 8.1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami od **ML 1-** do **ML-4** o przeznaczeniu podstawowym - pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową).

2. Na terenach od **ML-1** do **ML-4** nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) budowę wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej i zagospodarowanie terenu odpowiednie do funkcji;

2) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków i urządzeń towarzyszących;

3) możliwość budowy infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;

4) możliwość realizacji dróg wewnętrznych, poza ustalonymi na rysunku planu.

4. Dopuszcza się zalesienia gruntów przyległych do dróg publicznych, terenów lasów i planowanych zalesień.

5. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogę dojazdową **KDD-8** oraz drogi wewnętrzne **KDW**;

2) intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 0,4;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 20%;

4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 60%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji, w tym jedna w stromym dachu,

b) szerokość elewacji frontowej: do 10 m,

c) wysokość zabudowy: do 8 m;

6) geometria dachów: dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-40°, kryte dachówką lub podobnym materiałem;

7) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 37.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg: **KDD-8** i dróg wewnętrznych według rysunku planu.

7. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki według ustaleń § 21.

§ 9.1. Ustala się tereny oznaczone symbolami od **U-1** do **U-3**, o przeznaczeniu podstawowym - pod zabudowę usługową.

1. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;

2) dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowej, o ile prowadzona działalność nie powoduje uciążliwości wykluczającej realizację mieszkań;

3) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe;

4) budowę dróg i placów wewnętrznych, w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych, urządzanie terenów zielonych;

5) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej, w tym telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. Na terenach usług od **U-1** do **U-3** nie dopuszcza się realizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic - wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;

2) intensywność zabudowy: min. 0,1, maks.1,5;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 60%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji,

b) wysokość zabudowy: do 15 m, wysokość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych nie większa niż 50 m;

6) dachy budynków: strome, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem do 40°, dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe.

5. Minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 21.

6. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 37.

7. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg według rysunku planu.

§ 10.1. W granicach terenów usług od **U-1** do **U-3** dopuszcza się realizację usług komunikacyjnych: stacji paliw, miejsc obsługi podróżnych, stacji obsługi pojazdów.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;

2) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,2;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;

4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji, w tym poddasze w stromym dachu,

b) wysokość budynków, budowli i wiat związanych z podstawową funkcją terenu: do 15 m, wysokość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych nie większa niż 50 m;

6) geometria dachów: dachy płaskie, dopuszczalnie także dachy strome o nachyleniu do 40º, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;

7) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej, w tym telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 21;

9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 37.

§ 11.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **P-1** do **P-8** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację następujących przedsięwzięć i obiektów spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziale 6:

1) obiektów produkcyjnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

3) obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych, technicznych, garażowych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;

4) dróg wewnętrznych, placów oraz parkingów.

3. Na terenach od **P-1** do **P-8** dopuszcza się:

1) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe;

2) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych, z zachowaniem istniejącej urządzonej zieleni na terenie **P-8**;

3) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej, w tym telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;

4) możliwość realizacji mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowej, o ile prowadzona działalność nie powoduje uciążliwości wykluczającej realizację mieszkań;

5) usługi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;

2) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 80%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 10%;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy: do 20 m, wysokość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych nie większa niż 50 m;

6) geometria dachów: dachy płaskie, dopuszczalnie także dachy strome o nachyleniu do 40º, dachy łukowe i inne;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według ustaleń § 21;

8) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg – według rysunku planu;

9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 37.

§ 12.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **P,U** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług.

2. Na terenie **P,U** można dokonać wyboru jednej z poniższych funkcji:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują wówczas zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zabudowy ustalone dla terenów oznaczonych symbolami od **P-1** do **P-8**;

2) tereny usług; obowiązują wówczas zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zabudowy ustalone dla terenów oznaczonych symbolami od **U-1** do **U-3**.

3. Na terenie **P,U** dopuszcza się wybór obu funkcji, o których mowa w ust. 2, w różnych proporcjach.

§ 13.1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolami od **R-1** do **R-7** o przeznaczeniu podstawowym - grunty orne i użytki zielone.

2. Na terenach rolniczych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

2) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;

3) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, w tym budynków i budowli rolniczych, za wyjątkiem określonym w pkcie 4 lit. e;

4) dopuszcza się:

a) realizację rolniczych dróg dojazdowych,

b) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,

c) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu,

d) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej w tym telekomunikacyjnych, obiektów wieżowych,

e) realizację urządzeń energetyki odnawialnej, wykorzystujących energię wiatru i energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, spełniających warunki określone w § 26.

3. Na terenach rolniczych od **R-1** do **R-7** nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko innych niż określone w § 29 ust. 1 pkt 3 lit. c.

§ 14.1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami od **ZL-1** do **ZL-5** oraz ustala się tereny planowanych zalesień oznaczone symbolami od **ZLp-1** do **ZLp-9**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu, z zachowaniem właściwej struktury;

2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;

3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów;

4) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych - pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zalesienie:

1) gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu, a także nie występują ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody;

2) terenów **ML-1** do **ML-4**, na warunkach ustalonych w § 8 ust. 4.

§ 15.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami od **ZP-1** do **ZP-5**.

2. Na terenach zieleni urządzonej od **ZP-1** do **ZP-5** kształtować zieleń w sposób ograniczający uciążliwość hałasową sąsiednich terenów o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej.

3. Dopuszcza się realizację:

1) zjazdów publicznych na terenach **ZP-2**, **Zp-4**, **Zp-5**, na sąsiednie tereny produkcyjne, składowe i magazynowe **P-1**, **P-2**, **P-3, P-4**;

2) oświetlenia;

3) infrastruktury technicznej-elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;

§ 16.1. Ustala się teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**.

2. Zagospodarowanie terenu cmentarza winno odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenu **ZC** dopuszcza się dodatkowo realizację:

1) kaplicy;

2) zaplecza administracyjno-gospodarczego;

3) obiektów handlowych związanych z funkcją cmentarza.

4. W przypadku realizacji na terenie **ZC** zabudowy ustala się wskaźniki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;

2) intensywność zabudowy: min. 0,01, max 0,2;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 5%;

4) udział powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 10%, nie wliczając powierzchni grzebalnych;

5) gabaryty zabudowy:

a) liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy: do 8 m;

6) geometria dachów: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° lub płaskie.

5. Miejsca postojowe i parkingowe związane z funkcjonowaniem terenu **ZC** zapewnić ma sąsiedni parking publiczny **KX -2** - według ustaleń rysunku planu.

6. Na terenie **ZC** dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

§ 17.1. Ustala się tereny wód śródlądowych oznaczonych symbolami od **WS-1** do **WS-3**: cieki, rowy szczegółowe i stawy.

2. W użytkowaniu wód śródlądowych od **WS-1** do **WS-3** należy stosować następujące zasady:

1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby;

2) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;

3) dopuszcza się:

a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków cieków i rowów w planowanych pasach i skrzyżowaniach dróg publicznych, w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,

b) przekroczenia cieków i rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

Rozdział 2
Tereny wymagające rekultywacji

§ 18.1. Wyznacza się tereny wymagające rekultywacji i docelowego zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu w granicach terenów **P-5** i **P-6**.

2. Kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia podstawowego.

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

§ 19.1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych: tereny komunikacji - **KDG**, od **KDD-1** do **KDD-9** oraz parkingi publiczne **KX - 1** i **KX-2**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) wprowadzania elementów małej architektury i zieleni urządzonej;

2) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych;

3) na terenie **KX-1** i **KX-2** lokalizowania tymczasowych obiektów o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości do 4 m.

4. Jako miejsca organizacji imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny wymienione w ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 20.1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym:

1) **KDG** – droga wojewódzka nr 454 relacji Opole-Namysłów, klasy G (główna), o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 16 m do 20,0 m, w granicach planu znajduje się część drogi o długości 0,8 km;

2) **KDD-1** do **KDD-9** gminne drogi dojazdowe klasy D, istniejące i planowane, o łącznej długości ok. 2,7 km i szerokości w liniach rozgraniczających:

a) **KDD-1** - od 8 m do 12 m,

b) **KDD-2** – od 12 m do 20 m,

c) **KDD-3** – do 12 m,

d) **KDD-4** – do 9 m,

e) **KDD-5** – 12 m,

f) **KDD-6** – 10 m,

g) **KDD-7** – 10 m,

h) **KDD-8** – 12 m,

i) **KDD-9** – od 6 m do 18 m.

2. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej tworzą:

1) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami od **KDW-1** do **KDW-10**, istniejące lub planowane o szerokości w liniach rozgraniczających:

a) **KDW-1** – 10 m,

b) **KDW-2** – 10 m,

c) **KDW-4** – 10 m,

d) **KDW-10** – 10 m,

e) **KDW-3, KDW-5**, **KDW-6**, **KDW-7**, **KDW-8**, **KDW-9** – 3 m do 10 m;

2) parkingi publiczne oznaczone symbolami **KX-1** i **KX-2**;

3) trasy rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym.

3. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW-4 i KDW-10** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

1) usługi – na terenie **KDW-4,** obowiązują wówczas odpowiednio ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolami od **U-1** do **U-3**;

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – na terenie **KDW-10**, obowiązują wówczas ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolami od **P-1** do **P-8**.

4. Na terenach dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 3, można zrealizować dopuszczone przeznaczenia na całym terenie bądź jego części.

5. Ustala się tereny oznaczone symbolami **KX-1** i **KX-2** o przeznaczeniu podstawowym: parking publiczny, na których obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do15 m i wysokości do 4 m;

2) udział powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 10%.

§ 21.1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (m.p.):

1) zabudowa techniczno-produkcyjna – 1 m.p./4 stanowiska pracy;

2) place składowe, hurtownie, magazyny – 1 m.p./150- 200 m² pow. składowej lub/ 4 stanowiska pracy;

3) warsztaty samochodowe – 6 m.p./1 stanowisko napraw;

4) usługi gastronomiczne – 25 m.p./100 -120 miejsc konsumpcyjnych;

5) zabudowa usługowa – 4 m.p./80 - 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;

6) miejsca postojowe dla rowerów – minimum 5 stanowisk;

7) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;

8) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1dom wliczając garaż;

9) zabudowa rekreacji indywidualnej – 1 mp/1 dom.

2. Na terenach usług niezależnie od warunków określonych w ust. 1, należy uwzględnić:

1) miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową które powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, chyba ze przepisy odrębne stanową inaczej;

2) miejsca postojowe dla rowerów – minimum 5 stanowisk;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny.

3. Dla innych funkcji niewymienionych w ust. 1, powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 22.1. Rozbudowę, przebudowę i budowę nowych dróg i ulic należy realizować zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się realizację:

1) zieleni przyulicznej;

2) ścieżek rowerowych;

3) parkingów publicznych;

4) infrastruktury technicznej liniowej niezwiązanej bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym: hydrantami pożarowymi, skrzynkami rozdzielczymi, włazami rewizyjnymi, publicznymi aparatami telefonicznymi.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.1. Ustala się następujące tereny infrastruktury technicznej:

1) teren urządzeń kanalizacyjnych **K**, o przeznaczeniu podstawowym: stacja przepompowni ścieków;

2) teren urządzeń elektroenergetyki **Et**, o przeznaczeniu podstawowym: stacje transformatorowe 15/04 kV;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu urządzeń kanalizacyjnych **K**:

1) linia nowej zabudowy nieprzekraczalna w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę **KDG**;

2) intensywność zabudowy: min. 0,01, max 2,0;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do 99%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 1%;

5) wysokość zabudowy: do 8 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 21.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetyki **Et**:

1) linia zabudowy – nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: min. 0,01, max 2,0;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni lub terenu: do 100%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dopuszczalny 0%,

5) wysokość zabudowy: nie większa niż 8 m.

4. System infrastruktury technicznej uzupełniają wskazane na rysunku planu obiekty liniowe: napowietrzna linia elektroenergetyczna **E15kV** i napowietrzna linia elektroenergetyczna **E110 kV**.

§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z gminnych ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody;

2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**P-1** do **P-8**) w wodę z własnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych.

§ 25. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do istniejącej i rozbudowanej stosownie do potrzeb gminnej sieci grawitacyjno-tłocznej kanalizacji komunalnej, z oczyszczalnią ścieków w Dobrzeniu Wielkim – znajdującą się poza obszarem planu; w granicach planu usytuowana jest przepompownia ścieków, oznaczona symbolem **K** jako teren urządzeń kanalizacyjnych;

2) odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) z terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia określonych w przepisach szczególnych;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do istniejącej i planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych;

4) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN,U**, **MW, ZP-1** do **ZP-5** - 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, utwardzonych powierzchni zanieczyszczanych na terenach od **P-1** do **P-8** oraz od **U -1** do **U-3** - wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej do planowanej kanalizacji deszczowej w pasach przyległych dróg publicznych, poprzez separatory zanieczyszczeń i zawiesin w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach odrębnych;

6) wymagana jest budowa wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej na terenach od **U-1** do **U-3** w przypadku realizacji na nich usług komunikacyjnych, o których mowa w § 10.

§ 26.1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:

1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi, oznaczonymi symbolem **E15kV** z GPZ (głównego punktu zasilania) Dobrzeń Mały;

2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących w granicach planu i poza nimi stacji transformatorowych 15/04 kV, oznaczonych symbolem **Et**.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć i niskich napięć, w tym skablowanie odcinków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem.

3. Dopuszcza się na obszarze planu realizację urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, niezaliczających się do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz spełniających następujące warunki:

1) maksymalna moc instalacji – do 100 kW;

2) minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania inwestora – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia;

3) zgodność z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię cieplną - przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci cieplnej, wykorzystującej ciepło odpadowe z Elektrowni Opole w Brzeziu oraz towarzyszących urządzeń ciepłowniczych.

§ 28.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz przewodowy siecią rozdzielczą 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 odrębnych.

§ 29.1. 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:

a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,

b) sieci szerokopasmowych,

c) stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w taki sposób, aby unikać ich eksponowania w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych poprzez:

1) ograniczenie ich gabarytów do wielkości uwarunkowanej najnowszymi technologiami;

2) minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych winna być nie mniejsza niż 500 m;

3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. Wyklucza się możliwość lokalizacji telekomunikacyjnych obiektów wieżowych na terenach określonych w planie następującymi symbolami: **MN/U**, **MW**, od **ML-1** do **ML-4**, od **ZL-1** do **ZL-5**, od **ZLp-1** do **ZLp-9**, od **ZP-1** do **ZP-5**, **ZC**.

§ 30.1. Gospodarkę odpadami stałymi prowadzić na zasadach obowiązujących w gminie i w zgodzie z przepisami odrębnymi

2. Zakazuje się lokalizowania w obszarze planu instalacji do składowania i przetwarzania odpadów.

Rozdział 6
Zasady ochrony środowiska i przyrody, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 31. Nie dopuszcza się realizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie lub zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych: zlewni powierzchniowej cieku Brzeziczanka (dopływ rzeki Żydówki, prawostronnego dopływu Odry), czwartorzędowej, kopalnej pradoliny Małej Panwi, pozbawionej naturalnej izolacji od powierzchni terenu, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 326 „Subzbiornik rzeki Stobrawy”, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”. W tym celu ustala się:

1) zakaz lokalizowania wylewisk ścieków;

2) zakaz lokalizowania instalacji do składowania i przetwarzania odpadów;

3) 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;

4) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych, przemysłowych i usługowych w systemy kanalizacyjne oraz podczyszczanie w odstojnikach szlamów i piasku przed ich odprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej;

5) nakaz postępowania z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustala się tereny, na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu normowanych w przepisie szczególnym:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej (**MN,U**)**,** w sytuacji realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej – usługowej (**MN,U**) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **(MW**) obowiązują poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (od **U-1** do **U-3**) placówek oświaty i wychowania, domów opieki społecznej albo szpitali - obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali poza miastem.

§ 33.1. Na terenach, na których nie wykluczono w planie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować pod następującymi warunkami:

1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższe nie dotyczy infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego;

2) pozytywnego wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz działalności stwarzającej zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 34.1. W miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

2. Na rysunku planu wskazano orientacyjny zasięg strefy potencjalnego występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie - wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej **E110 kV**, o szerokości 20 m od osi linii.

§ 34. Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od terenu cmentarza **ZC**, w której obowiązują następujące zakazy:

1) zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności;

2) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i do potrzeb gospodarczych.

Rozdział 7
Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 35. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym tereny i obiekty ujęte w rejestrze zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 8
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 36. Na obszarze planu nie występują:

1) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) tereny górnicze;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 37.1. Scalenie i podział nieruchomości prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, zasad obsługi komunikacji, dostępu do niezbędnych sieci uzbrojenia oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) tereny od **P-1** do **P-8**:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²,

b) minimalna szerokości frontu działki – 25 m,

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;

2) tereny **MN,U**:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m²,

b) minimalna szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m,

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;

3) tereny od **U-1** do **U-3**:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²,

b) minimalna szerokości frontu działki - 16 m,

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;

4) teren **MW:**

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²,

b) minimalna szerokości frontu działki - 25 m,

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;

5) tereny od **ML-1** do **ML-5**:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²,

b) minimalna szerokości frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°.

3. Podział i scalanie nieruchomości dokonywanych w celu wydzielenia działki gruntu dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej mogą być dokonywane bez uwzględnienia zasad, o których mowa w ust. 2.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału – jak w ust. 2.

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 38.1. Ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW** 30%;

2) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej - **MN/U**: 30%;

3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej od **ML-1** do **ML-5** 30%;

4) tereny usług – od **U-1** do **U-3** 30%;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – od **P-1** do **P-8**. 30%;

6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny usług – **P,U;**

7) tereny rolnicze – od **R-1** do **R-7**. 0%;

8) tereny lasów – od **ZL-1 do ZL-5**. 0%;

9) tereny planowanych zalesień - od **ZLp-1** do **ZLp-9**. 0%;

10) tereny zieleni urządzonej – od **ZP-1** do **ZP-5**. 0%;

11) teren cmentarza – **ZC**. 0%;

12) tereny wód śródlądowych – od **WS-1** do **WS-3**. 0%;

13) tereny dróg publicznych – droga klasy „G" główna - **KDG**. 0%;

14) tereny dróg publicznych – drogi klasy „D" dojazdowe - od **KDD-1** do **KDD-9**. 0%;

15) tereny dróg wewnętrznych – od **KDW-1** do **KDW-10** 0%;

16) trasy rowerowe 0%;

17) tereny parkingów publicznych – **KX-1 i KX-2**. 0%;

18) tereny urządzeń elektroenergetyki - stacje transformatorowe 15/0,4 kV – **Et**. 0%;

19) teren urządzeń kanalizacji – **K**. 0%.

2. W przypadku zbycia terenów stanowiących własność gminy Dobrzeń Wielki nie pobiera się opłaty, o której mowa w ustępie 1.

Rozdział 2
Postanowienia końcowe

§ 39.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest w granicach planu przebudowa, rozbudowa i remonty ul. Namysłowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 (**KDG**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami dojazdowymi (**KDD**) oraz realizacją planowanych poszerzeń.

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

1) budowa gminnych dróg dojazdowych **KDD-2**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**;

2) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych oraz gminnych dróg wewnętrznych;

3) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej;

4) rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;

5) realizacja gminnych inwestycji celu publicznego na terenach usług i zieleni publicznej (**ZP**);

6) budowa cmentarza (**ZC**);

7) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 40. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne: 1.0,68 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, nadleśnictwa Kup, wchodzących w skład oddziału leśnego 171c, j, ~c (część działek nr 171, 970/156, ark 4 w obrębie ewidencyjnym Brzezie) – na mocy decyzji Ministra Środowiska z dnia 23.10.2014 r., znak ZS-S-2120-117-2/2014. 1.0,53 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, obejmujących część działki nr 970/156, ark. 4 w obrębie ewidencyjnym Dobrzeń Wielki – na mocy decyzji Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 23 lipca 2014 r. znak DRW.I.7151.2.7.2014.

§ 41.1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XII/132/2003 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 12/2004 poz. 211.

2. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 44. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Dobrzeń Wielki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

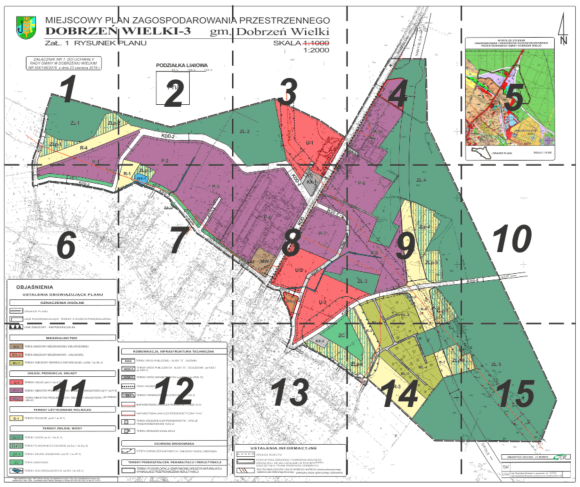
Klemens Weber

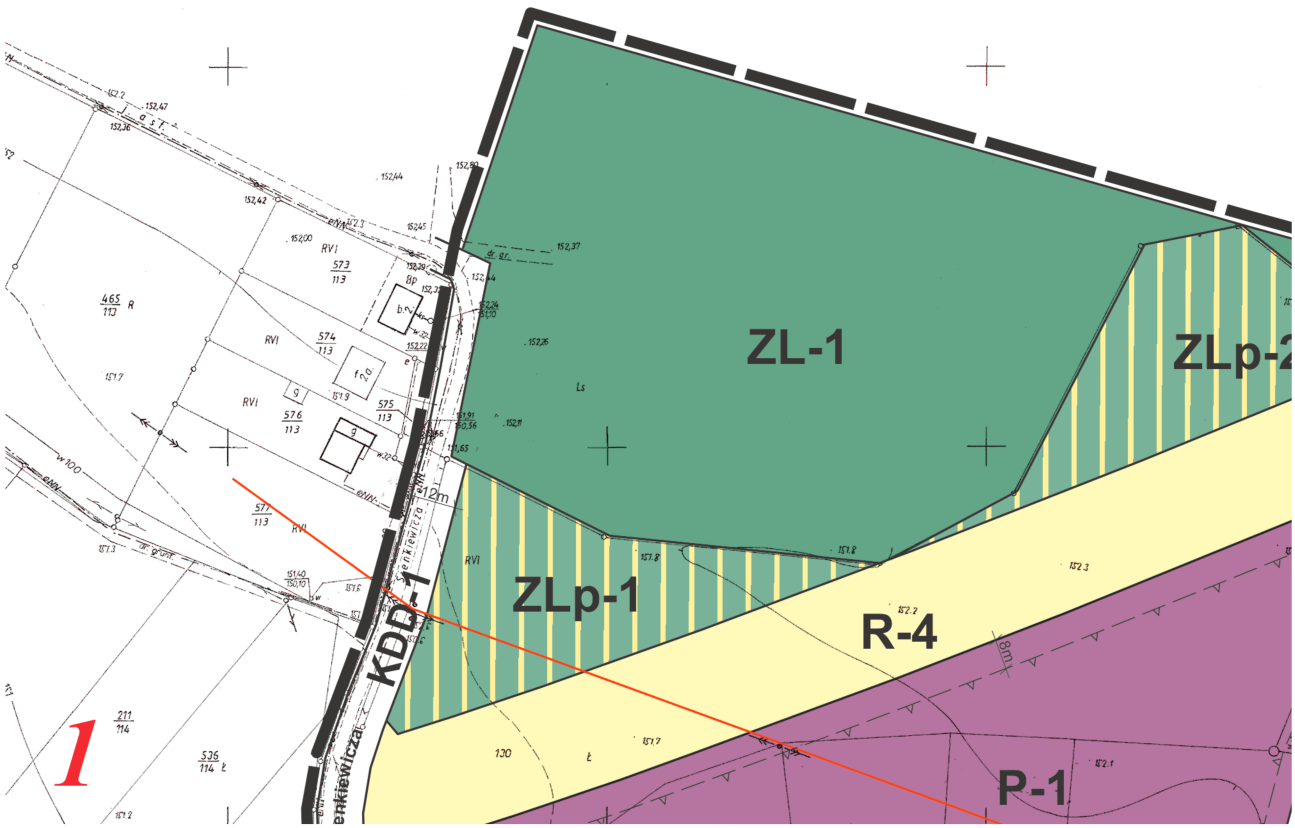
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/156/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 23 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN
DOBRZEŃ W

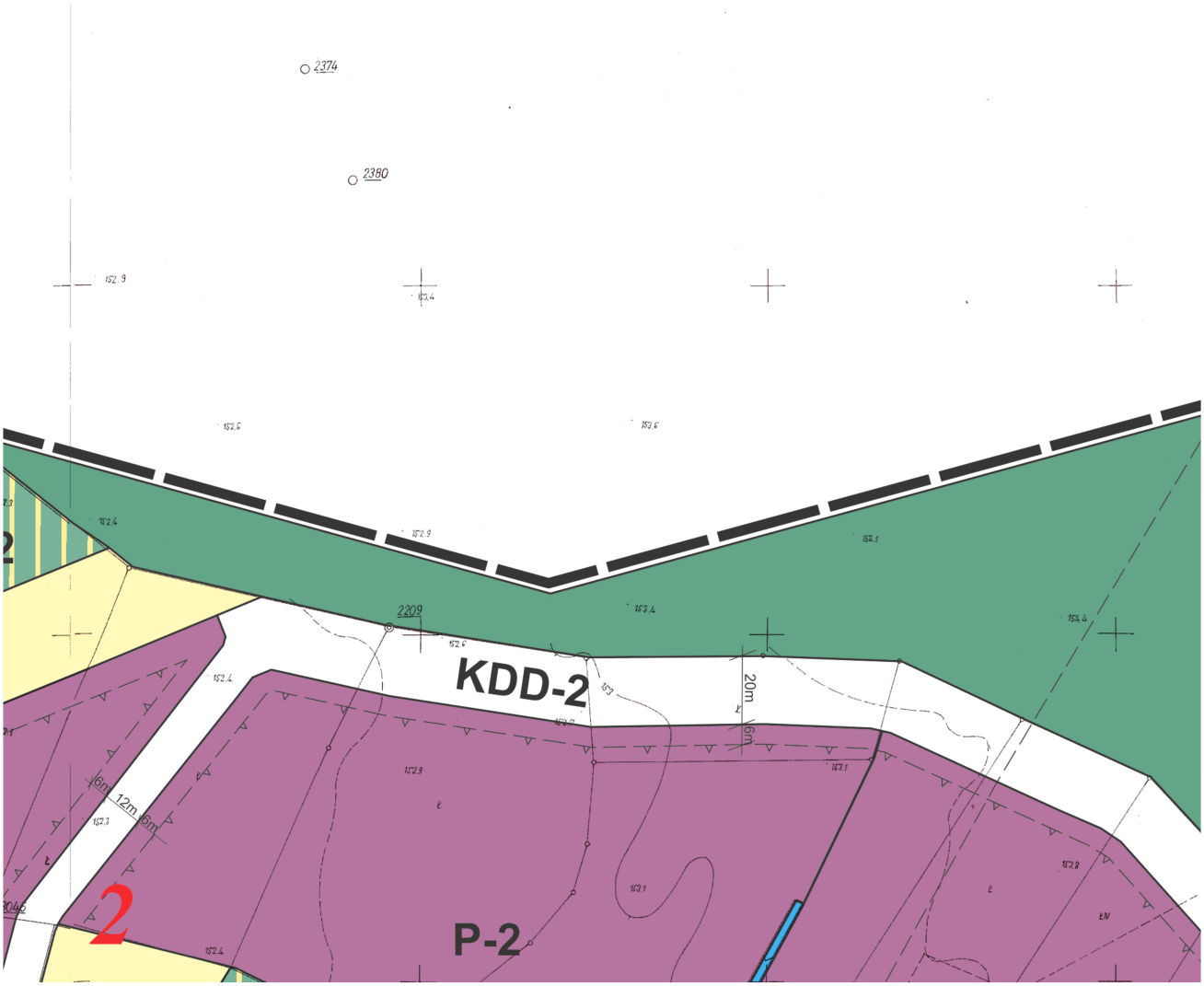
Zał. 1 RYSUNEK PLA

PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA SEKCJE





ZAGOSPODAROWANIA PRZ
VIELKI-3 gm. Dob
ANU



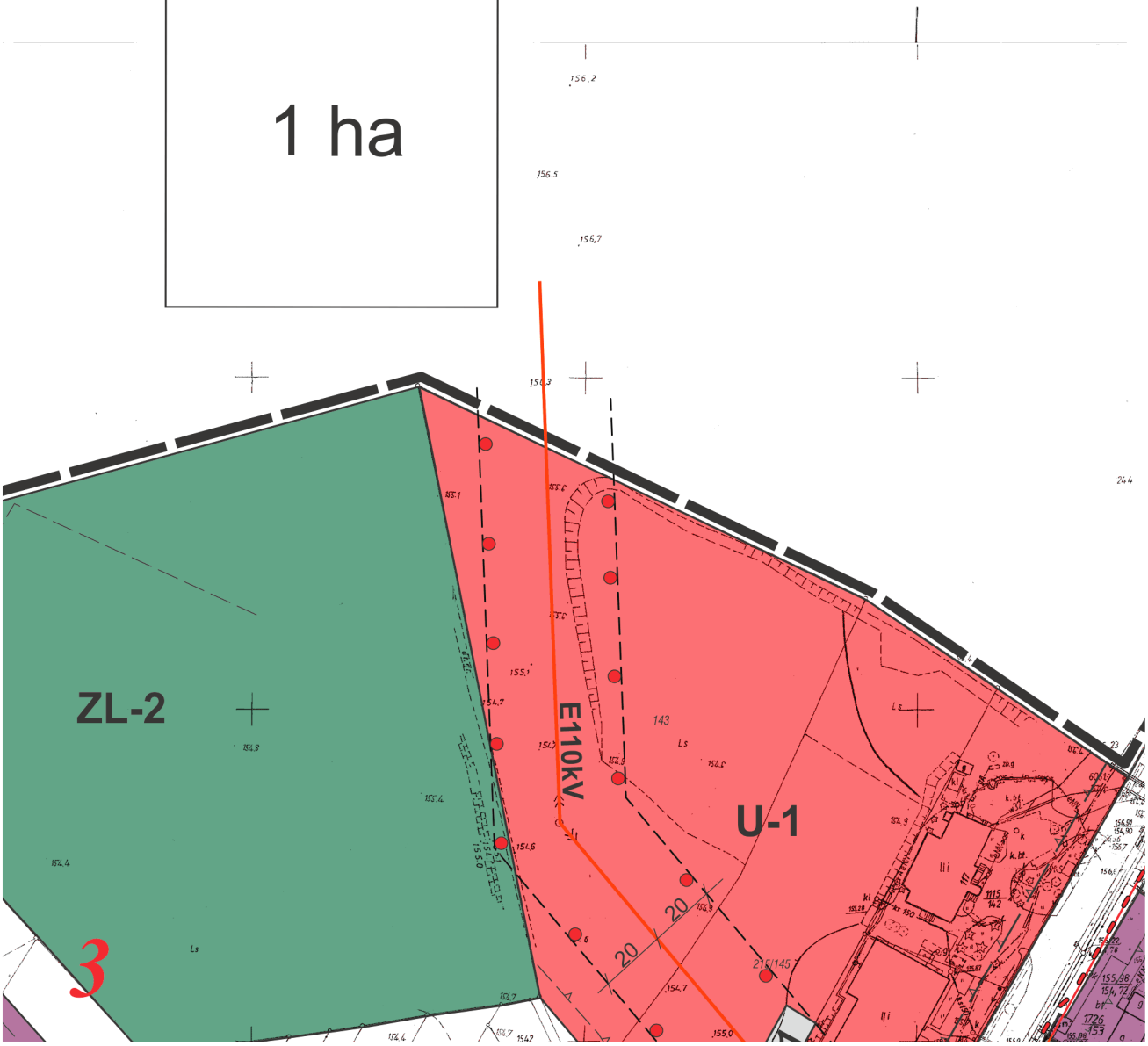
ESTRZENNEGO
rzeń Wielki

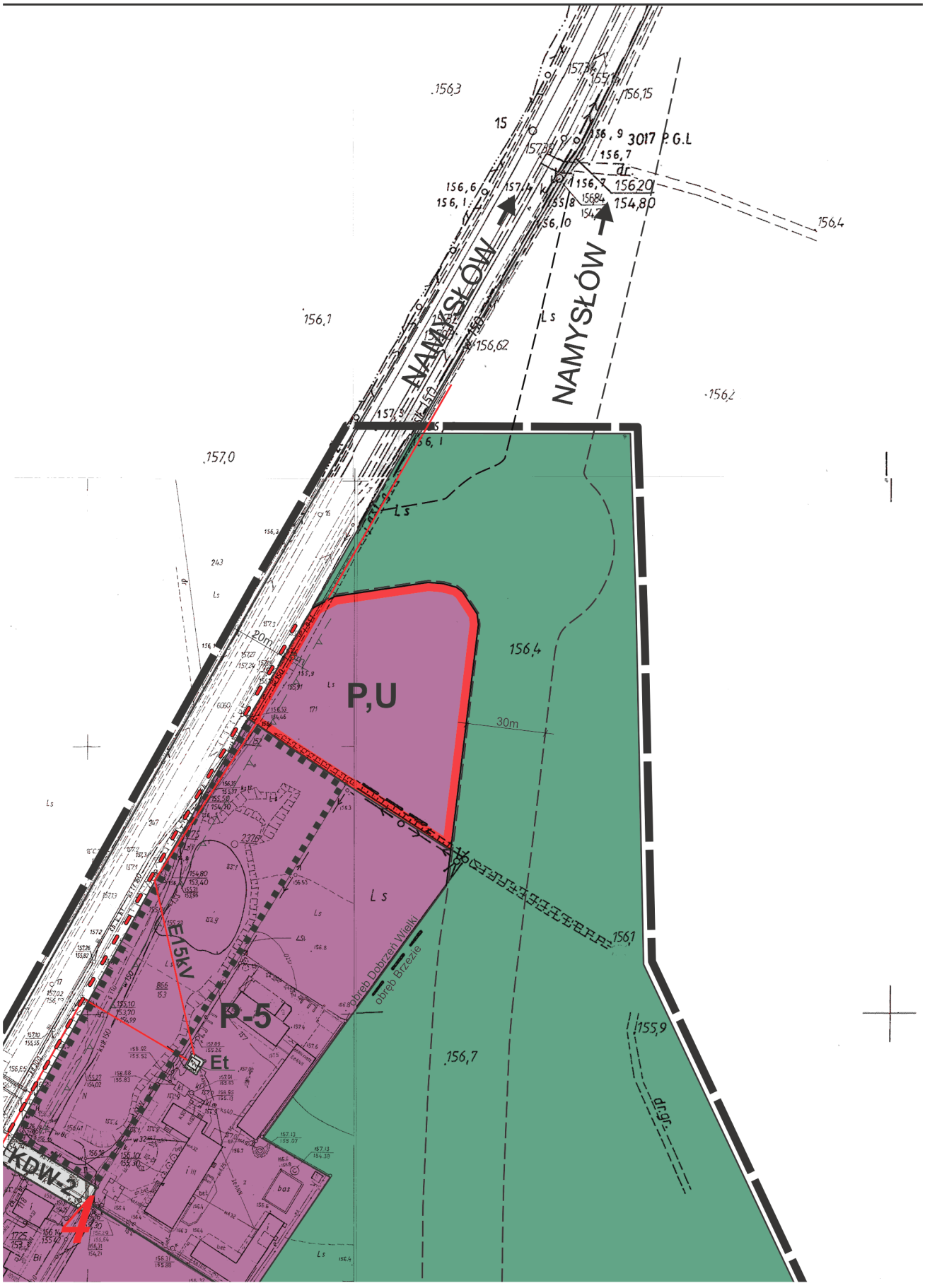
SKALA ~~1:1000~~
1:2000

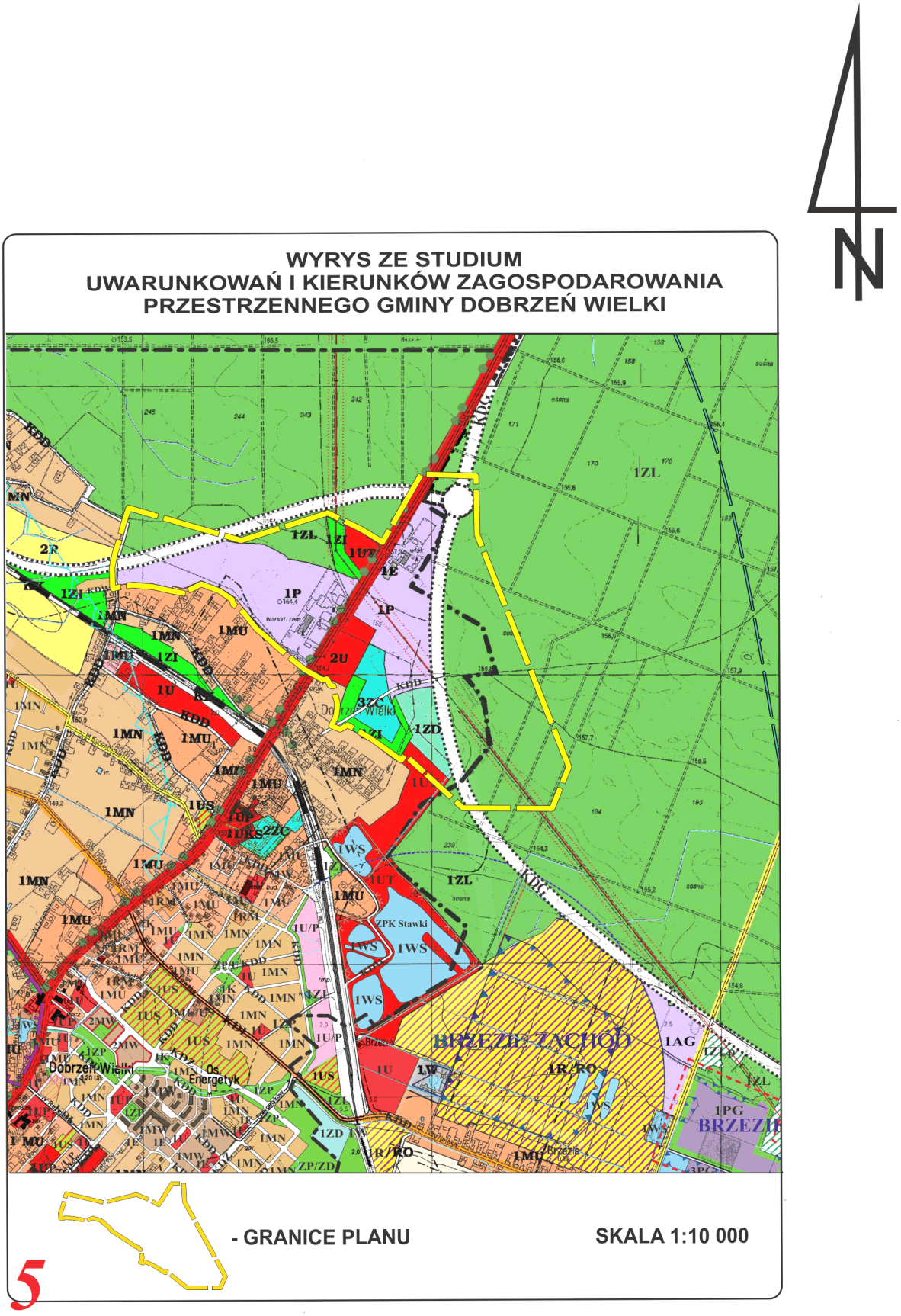
PODZIAŁKA LINIOWA

50 m 100 m 150 m

1 ha




NAMYSŁÓW
NAMYSŁÓW
P,U
P-5
Et
KDW-2
15kV
20m
30m
obręb Dobrzeń Wielki
obręb Brzezie
156,4
156,7
155,9
156,1
157,0
156,3
156,62
156,20
154,80
3017 P.G.L
dr.
Ls


N
WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZEŃ WIELKI
1ZL
1MN
1MU
1P
2U
1U
1ZD
1WS
1UT
1IE
2R
3ZC
2ZC
1US
1IUS
1IRM
1IU/P
ZPK Stawki
BRZEZIE-ZACHÓD
1AG
1R/RO
1PG
BRZEZIE
Dobrzeń Wielki
Os. Energetyk
ZP/ZD
- GRANICE PLANU
SKALA 1:10 000
5



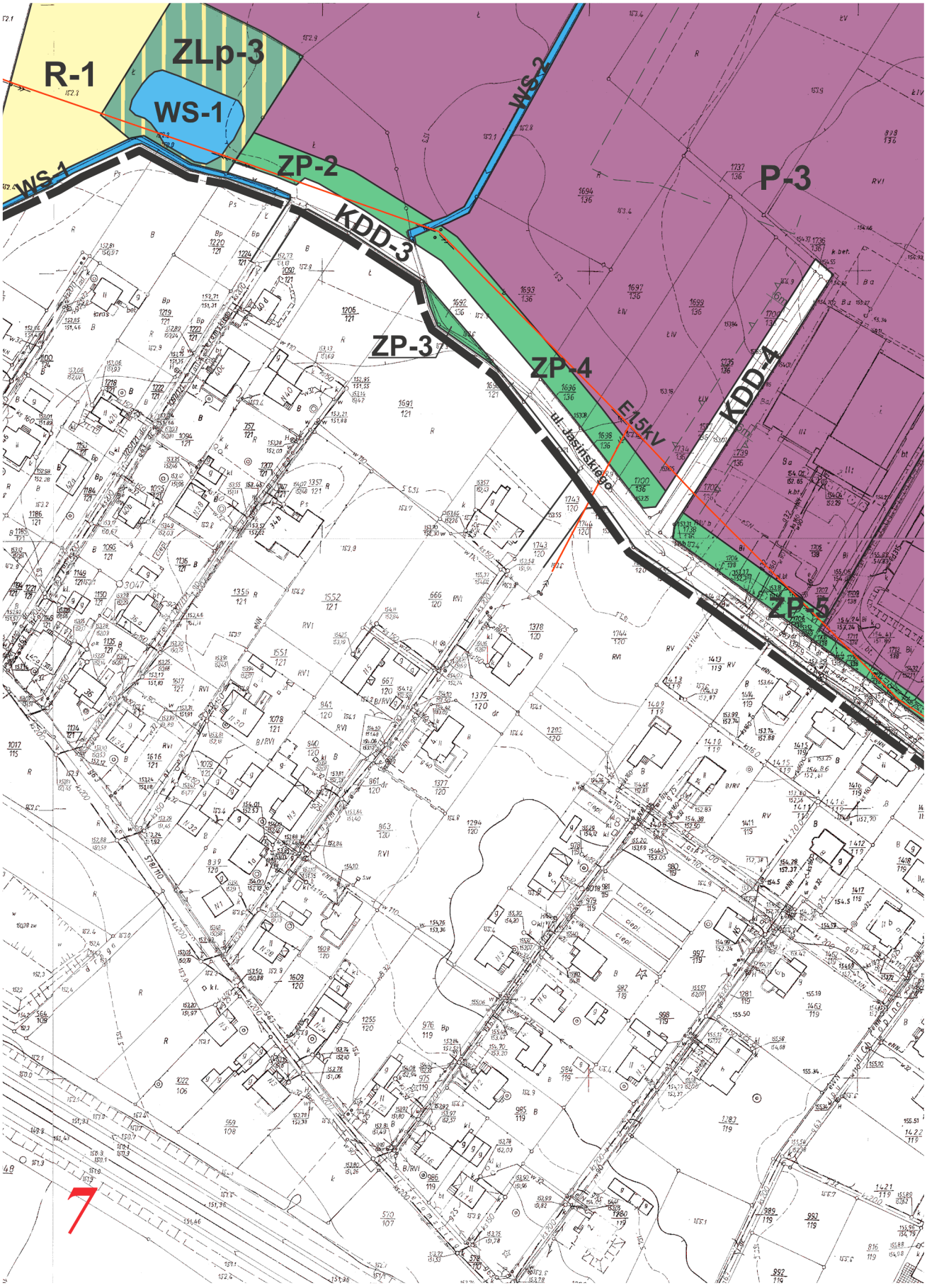
OBJAŚNIENIA

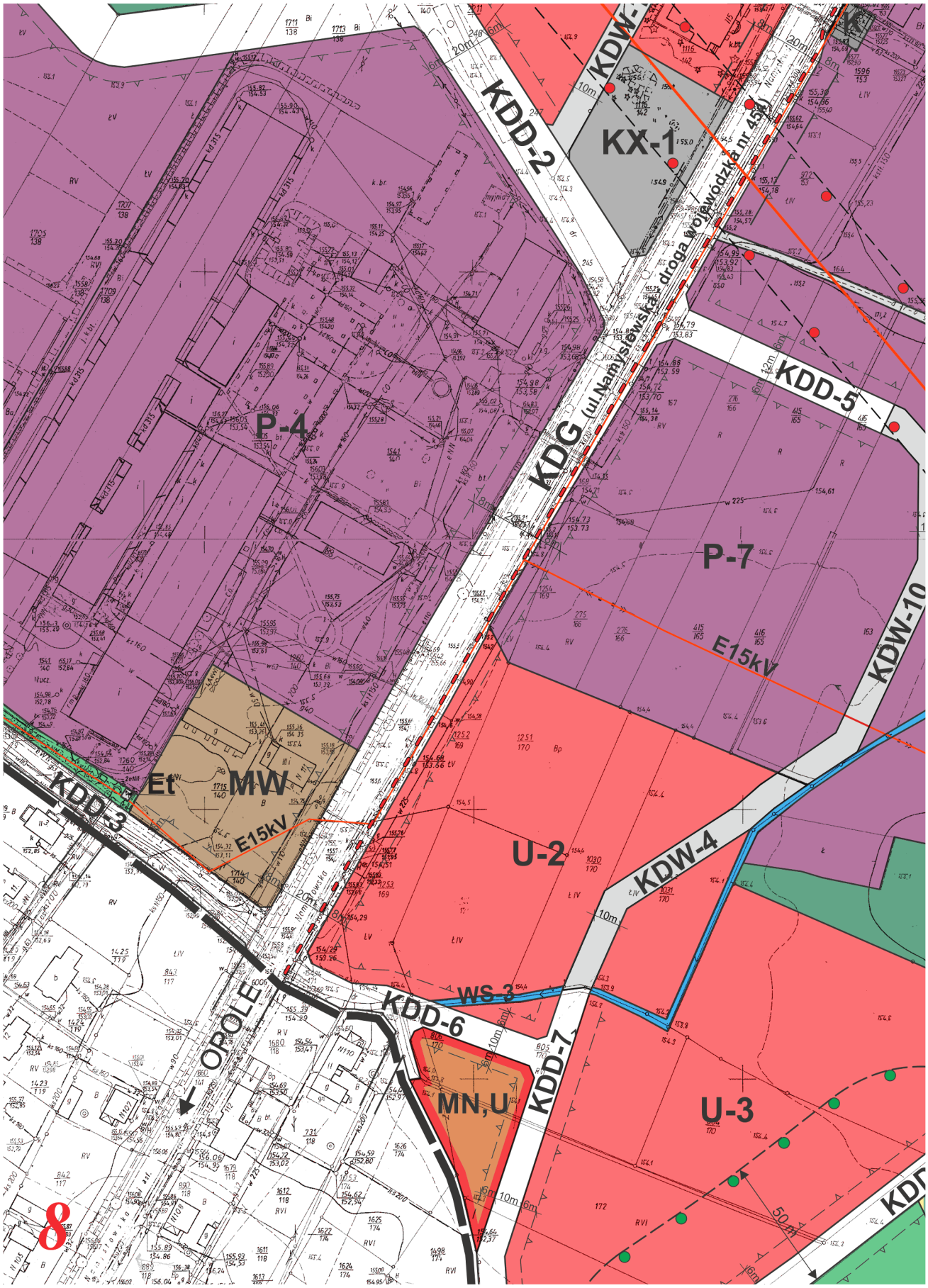
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

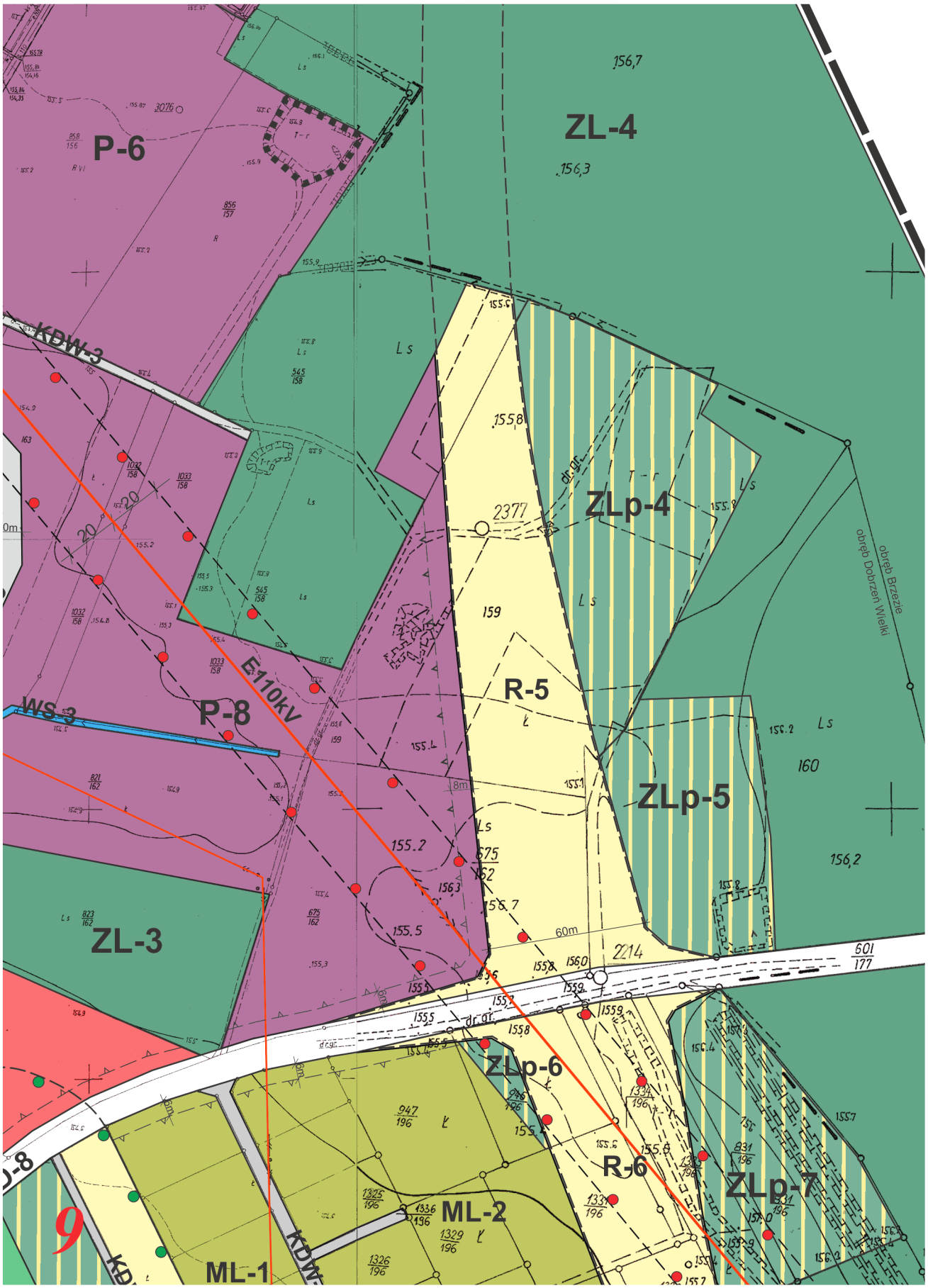
OZNACZENIA OGÓLNE

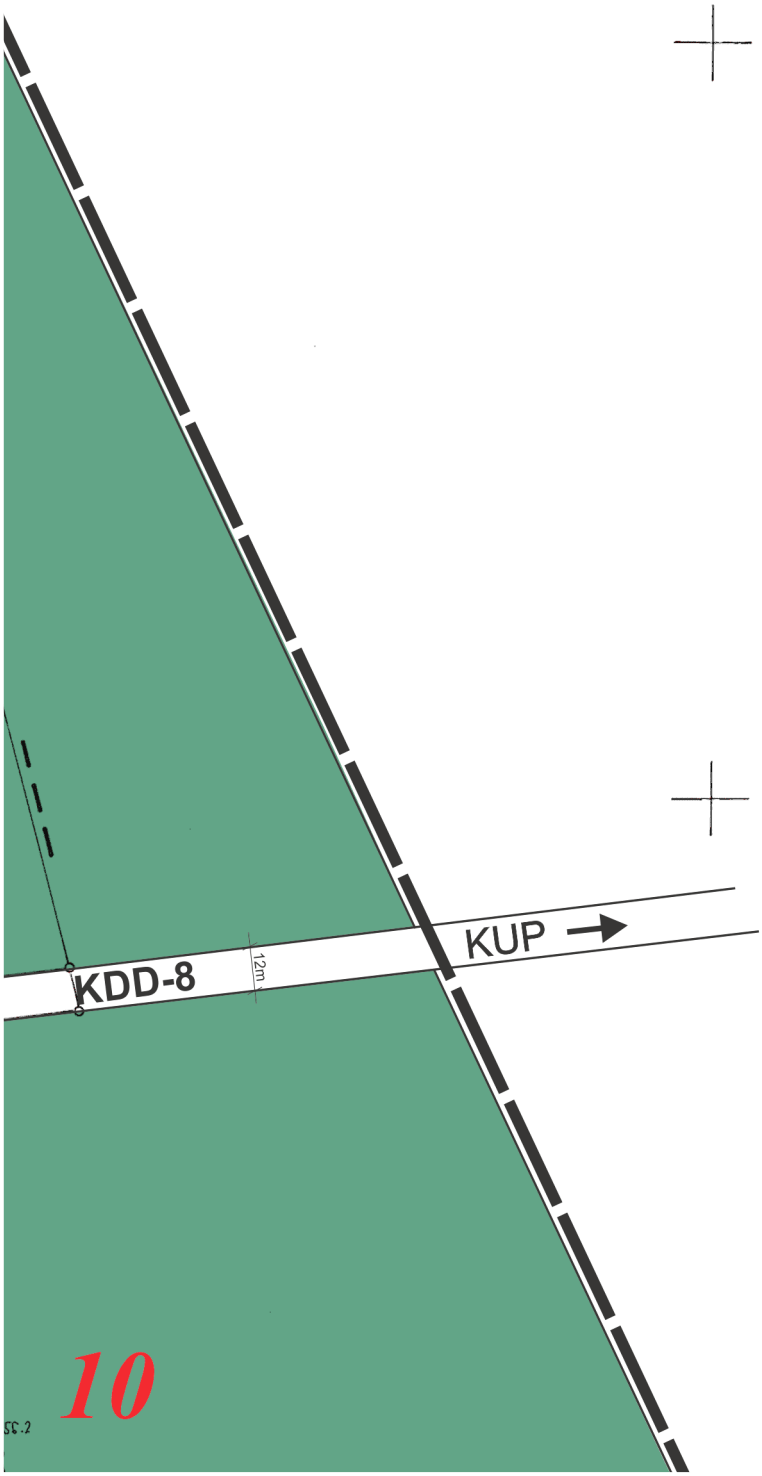
GRANICE PLANU

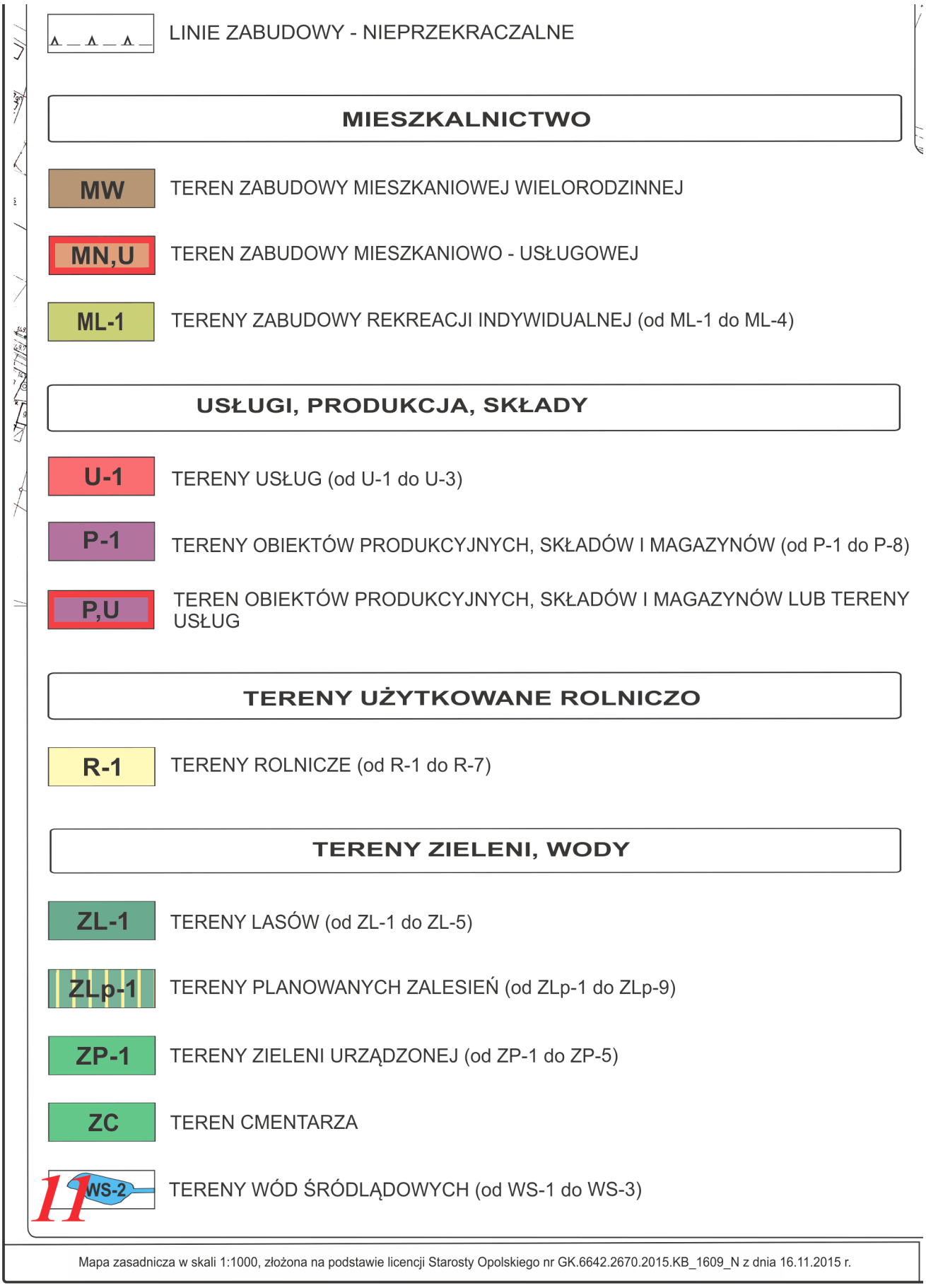
6 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

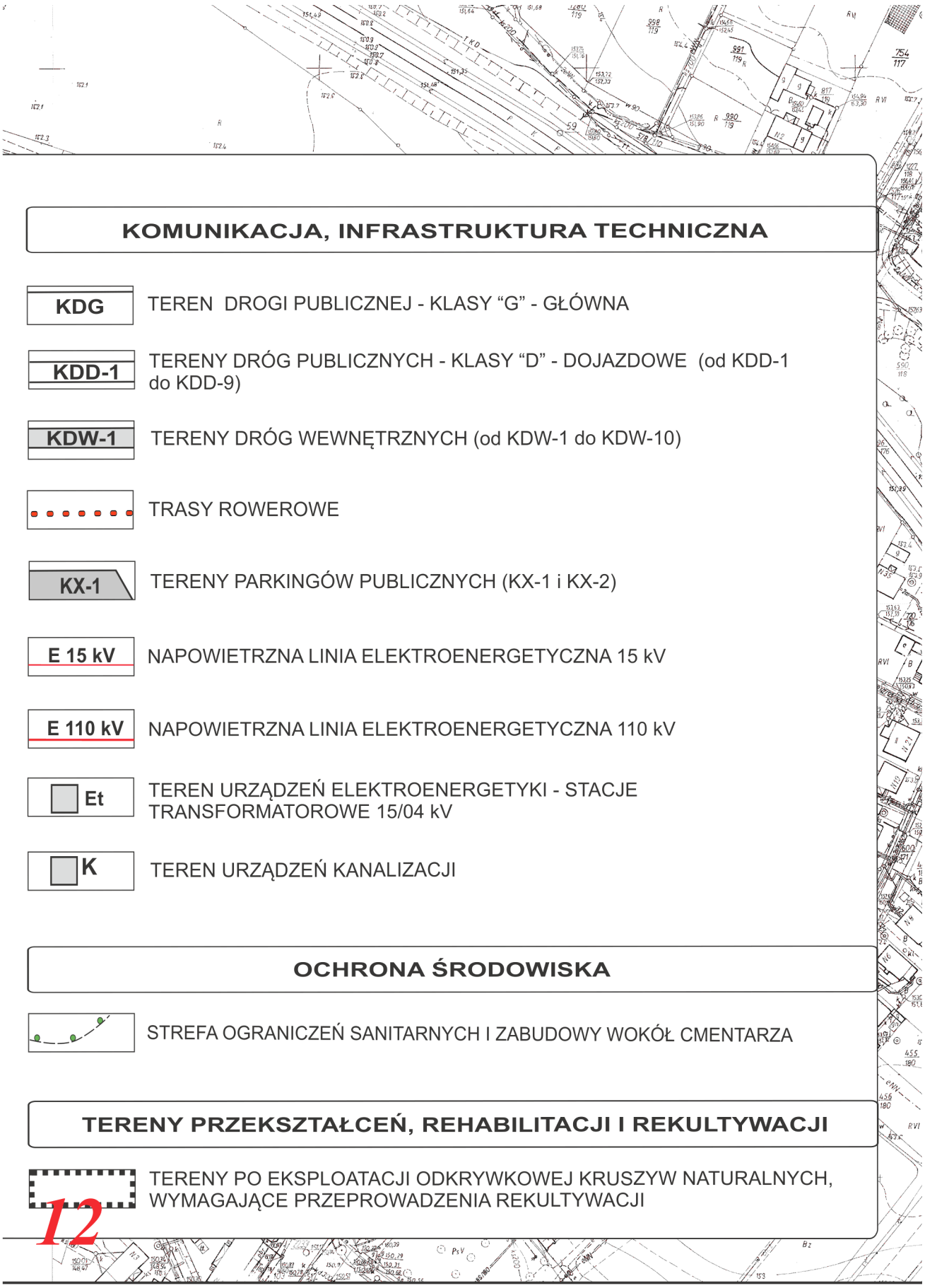

R-1
ZLp-3
WS-1
WS-1
WS-2
ZP-2
KDD-3
P-3
ZP-3
ZP-4
E15kV
KDD-4
ul. Jasińskiego
ZP-5
7


KDD-2
KDW-
KX-1
droga wojewódzka nr 45
KDD-5
KDG (ul. Namysłowska)
P-4
P-7
E15kV
KDW-10
Et
MW
KDD-3
E15kV
U-2
KDW-4
WS
KDD-6
KDD-7
OPOLE
MN,U
U-3
50m
8


ZL-4
P-6
ZLp-4
ZLp-5
ZLp-6
ZLp-7
R-5
R-6
ZL-3
P-8
ML-1
ML-2
KDW-3
WS-3
E110kV
obręb Brzezie
obręb Dobrzeń Wielki
9


KUP
KDD-8
12m
10


LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
MIESZKALNICTWO
MW
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN,U
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
ML-1
TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ (od ML-1 do ML-4)
USŁUGI, PRODUKCJA, SKŁADY
U-1
TERENY USŁUG (od U-1 do U-3)
P-1
TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (od P-1 do P-8)
P,U
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB TERENY USŁUG
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO
R-1
TERENY ROLNICZE (od R-1 do R-7)
TERENY ZIELENI, WODY
ZL-1
TERENY LASÓW (od ZL-1 do ZL-5)
ZLp-1
TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ (od ZLp-1 do ZLp-9)
ZP-1
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (od ZP-1 do ZP-5)
ZC
TEREN CMENTARZA
WS-2
TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH (od WS-1 do WS-3)
Mapa zasadnicza w skali 1:1000, złożona na podstawie licencji Starosty Opolskiego nr GK.6642.2670.2015.KB_1609_N z dnia 16.11.2015 r.



KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

KDG — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY “G” - GŁÓWNA

KDD-1 — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY “D” - DOJAZDOWE (od KDD-1 do KDD-9)

KDW-1 — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH (od KDW-1 do KDW-10)

TRASY ROWEROWE

KX-1 — TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH (KX-1 i KX-2)

E 15 kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

E 110 kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV

Et — TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI - STACJE TRANSFORMATOROWE 15/04 kV

K — TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACJI

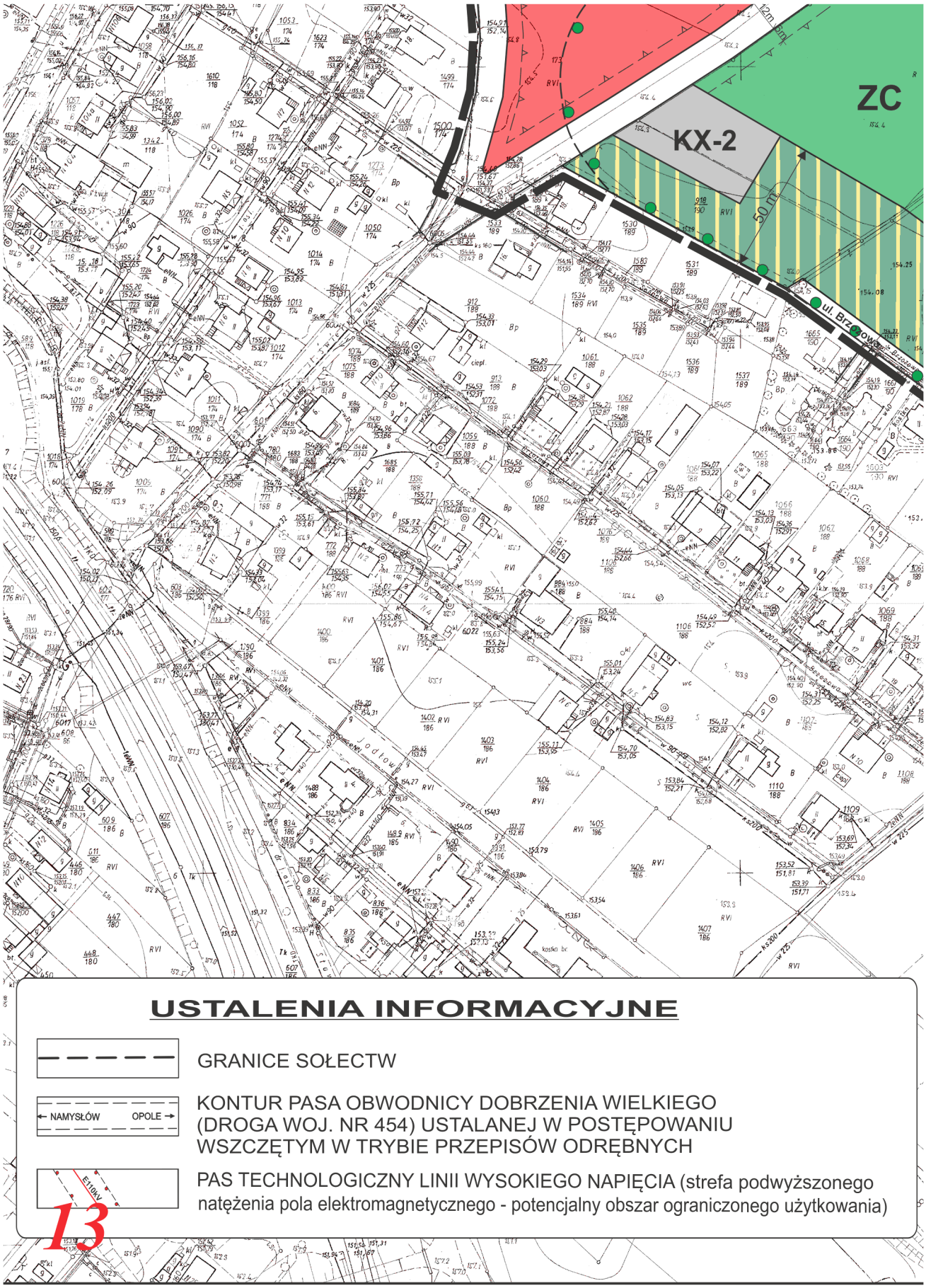
OCHRONA ŚRODOWISKA

STREFA OGRANICZEŃ SANITARNYCH I ZABUDOWY WOKÓŁ CMENTARZA

TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

TERENY PO EKSPLOATACJI ODKRYWKOWEJ KRUSZYW NATURALNYCH, WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA REKULTYWACJI

12



USTALENIA INFORMACYJNE

GRANICE SOŁECTW

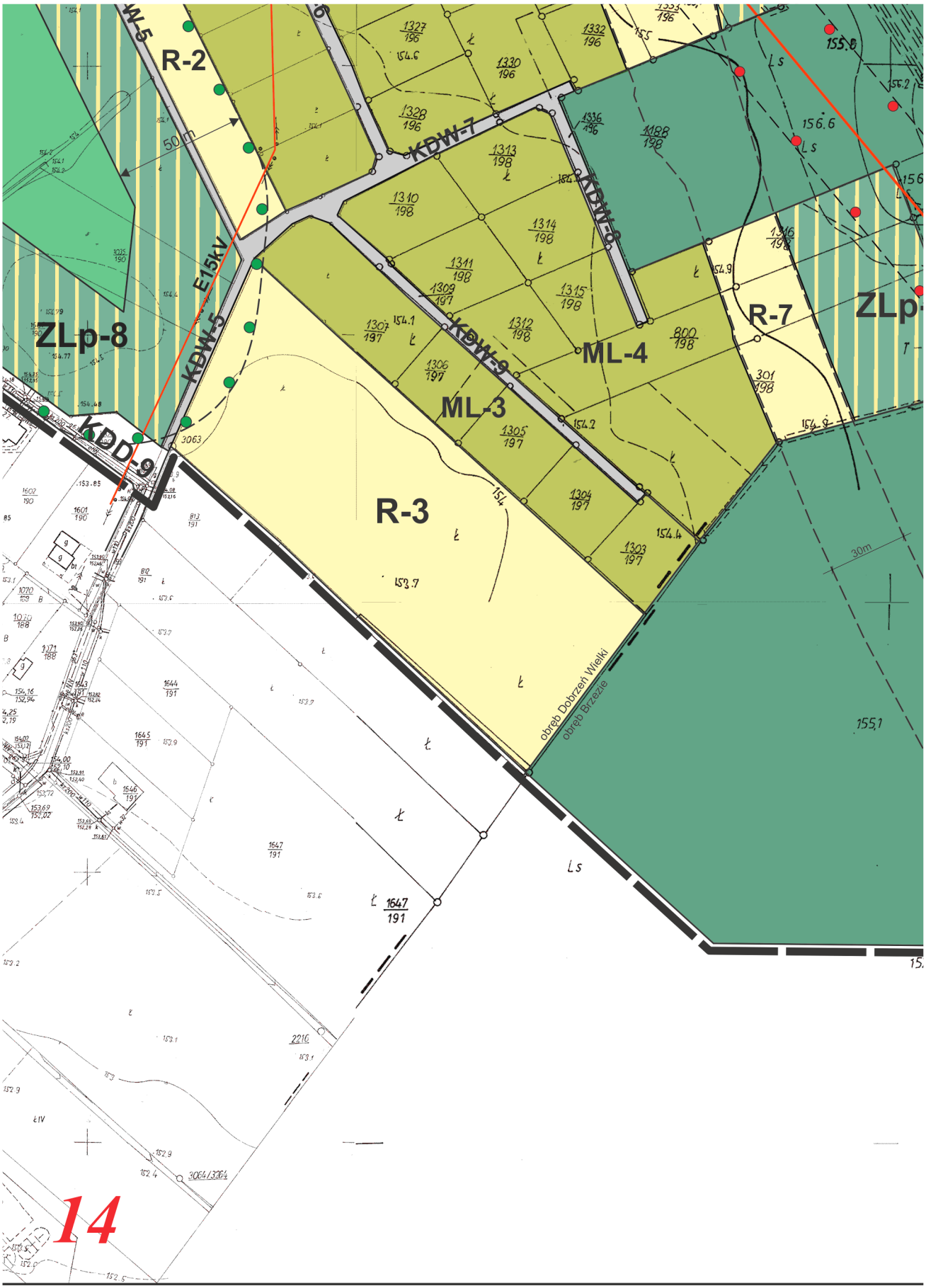
NAMYSŁÓW OPOLE

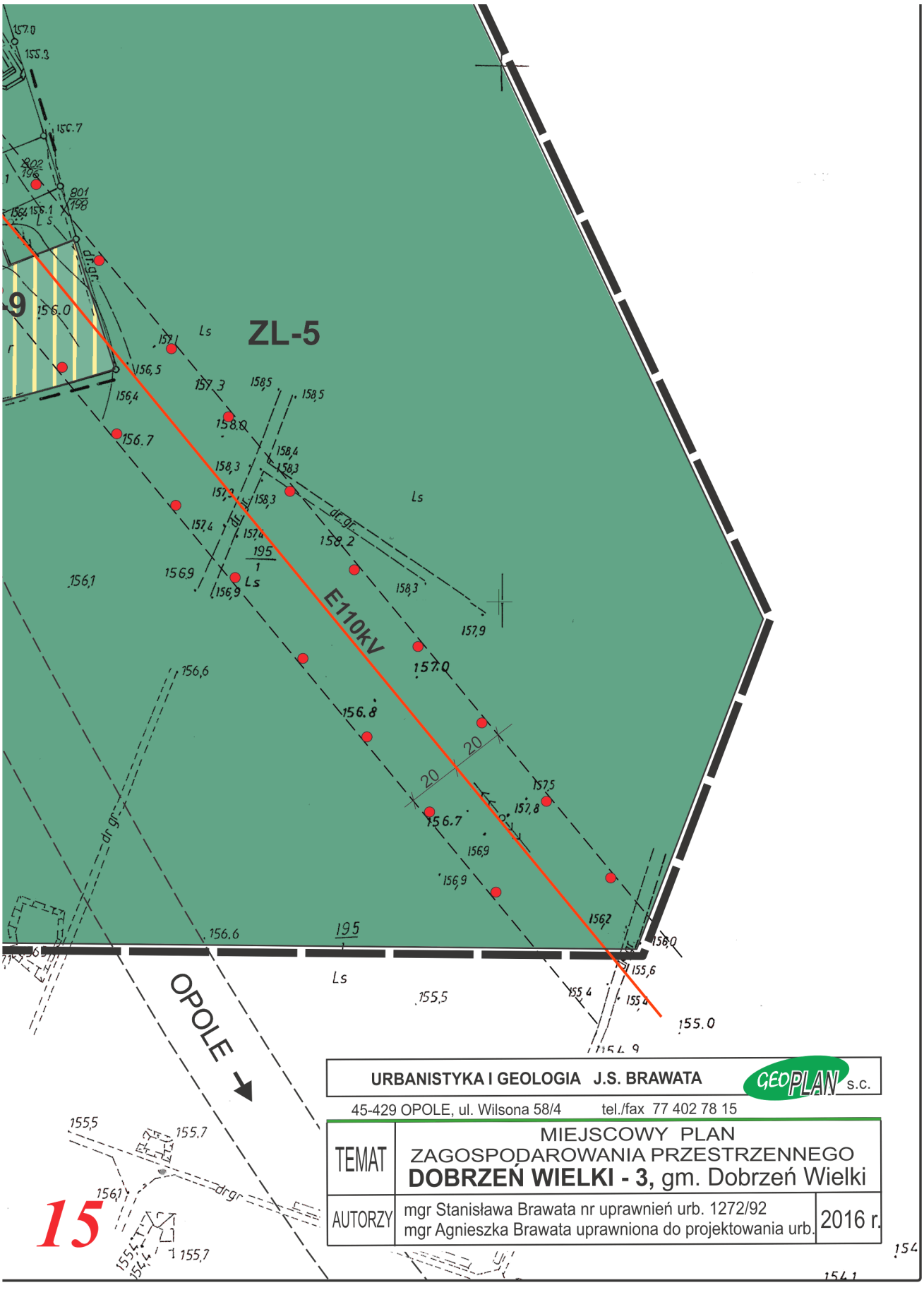
KONTUR PASA OBWODNICY DOBRZENIA WIELKIEGO (DROGA WOJ. NR 454) USTALANEJ W POSTĘPOWANIU WSZCZĘTYM W TRYBIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

ETIOW

PAS TECHNOLOGICZNY LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA (strefa podwyższonego natężenia pola elektromagnetycznego - potencjalny obszar ograniczonego użytkowania)

13


R-2
R-3
R-7
ML-3
ML-4
ZLp-8
ZLp
KDW-5
KDW-7
KDW-8
KDW-9
KDD-9
E15kV
50m
30m
obręb Dobrzeń Wielki
obręb Brzezie
14


ZL-5
E110kV
OPOLE
15
URBANISTYKA I GEOLOGIA J.S. BRAWATA
GEOPLAN s.c.
45-429 OPOLE, ul. Wilsona 58/4 tel./fax 77 402 78 15
TEMAT
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DOBRZEŃ WIELKI - 3, gm. Dobrzeń Wielki
AUTORZY
mgr Stanisława Brawata nr uprawnień urb. 1272/92
mgr Agnieszka Brawata uprawniona do projektowania urb.
2016 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XIX/156/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3

Rada Gminy w Dobrzeniu Wielki, wobec braku uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3, nie rozstrzyga w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIX/156/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) art. 216 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) - Rada Gminy Dobrzeń Wielki, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3, należące do zadań własnych Gminy Dobrzeń Wielki obejmują:

1) budowę i rozbudowę publicznych dróg dojazdowych klasy D, o łącznej długości ok. 2700 mb;

2) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o łącznej długości ok. 2180 mb;

3) budowę komunalnej sieci kanalizacyjnej, o łącznej długości ok. 2180 mb;

4) inwestycje umożliwiające zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie telekomunikacji, w tym: budowa kanalizacji kablowej i sieci szerokopasmowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych ust. 1, realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez:

1) środki własne;

2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;

3) kredyty, pożyczki preferencyjne.

3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, wymienionych w ust. 1, ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Dobrzeń Wielki.