



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 17 kwietnia 2013 r.

Poz. 975

UCHWAŁA NR XXVII/250/2013 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-2

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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) oraz uchwał Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI-2:

- Nr XII/105/2011 z dnia 6 października 2011 r.,
- Nr XX/195/2012 z dnia z dnia 14 czerwca 2012 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., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI-2, zwany dalej planem, obejmujący cztery obszary, zlokalizowane w obrębach Dobrzeń Wielki i Brzezcie.

§ 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 wniesionych 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 ustaleń planu są tereny i obiekty oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN-1 do MN-47;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług publicznych – MN/UP;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN,U-1** do **MN,U-25**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej albo sportu i rekreacji – **MN,U/US**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW-1** do **MW-14**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – **MW,U**;
- 8) tereny usług – **U**;
- 9) tereny usług albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
- 10) tereny usług publicznych – **UP**;
- 11) tereny sportu i rekreacji – **US-1** do **US-4**;
- 12) tereny sportu i rekreacji albo obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **US/PU**;
- 13) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – **PU-1** do **PU-4**;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej albo usług publicznych – **RM/UP**;
- 16) tereny użytków rolnych – **R**;
- 17) tereny ogrodów działkowych – **ZD**;
- 18) tereny zieleni publicznej urządzonej – **ZP**;
- 19) tereny zieleni publicznej urządzonej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **ZP/MN**;
- 20) tereny zieleni publicznej urządzonej albo usług – **ZP/U**;
- 21) tereny zieleni publicznej urządzonej albo ogrodów działkowych – **ZP/ZD**;
- 22) tereny zadrzewień i zakrzewień – **ZR**;
- 23) tereny wód śródlądowych – **WS**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy - droga klasy „G” główna - **KDG**;
- 25) tereny dróg publicznych klasy - droga klasy „Z” zbiorcza - **KDZ (KDZ-1** do **KDZ-3)**;
- 26) tereny dróg publicznych klasy - droga klasy „L”- lokalna – **KDL(KDL- 1** do **KDL-6)**;
- 27) tereny dróg publicznych klasy – droga klasy „D” -dojazdowa **KDD (KDD-1** do **KDD-63)**;
- 28) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 29) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych – **KP**;
- 30) tereny parkingów publicznych – **KX**;
- 31) tereny garaży – **KG**;
- 32) tereny elektroenergetyki (stacja transformatorowa 15/0,4 kV) – **Et**;
- 33) linia elektroenergetyczna 15kV, napowietrzna/kablowa - **E 15 kV**;
- 34) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **W**;
- 35) tereny urządzeń kanalizacji – **KS**.

§ 4.1. Na terenach, o których mowa w § 3, ustalono w planie:

- 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 i przyrody;
- 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) obszary zalecane do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 14) granice udokumentowanych złóż kopalin;
- 15) granice obszarów wymagających przekształceń I rekultywacji;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 18) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określono terenów niewystępujących w jego obszarze, a wymienionych, jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisach, w tym: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych, terenów zamkniętych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi, przy czym:
 - w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. **MN,U**) można dokonać wyboru jednej z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
 - w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego ukośnikiem (np. **MN/UP**) należy zrealizować jedną z alternatywnych funkcji na całym terenie,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i wskaźnikowe,
 - d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, określone jako wskaźnikowe mogą być korygowane w zakresie nie wpływającym istotnie na przyjęte w planie rozwiązania urbanistyczne, w szczególności na rozwiązania komunikacyjne.

3. Linie podziałów na działki budowlane określone w objaśnieniach informacyjnych rysunku planu, jako zalecane mogą być zmieniane w sposób niewpływający na ustalenia obowiązujące planu.

§ 6.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu: przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: dodatkowe, dopuszczone w planie przeznaczenie terenu, niezmienną jego funkcji podstawowej;
- 3) budynki i urządzenia towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, ogrodzenia, drogi i place wewnętrzne, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
- 4) front działki: część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) elewacja frontowa: ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 6) 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 gzymssem lub attyką,
 - b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 7) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej ulicę,
 - b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej 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 krawędzi jezdni można wybrać odległość pośrednią,
 - wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być bliższa niż: 8 m od jezdni dróg wojewódzkich (**KDG, KDZ-1**) i dróg powiatowych (**KDL-1, KDL-2**) oraz 6 m od jezdni pozostałych dróg publicznych (**KDZ, KDL, KDD**) i wewnętrznych (**KDW**);
 - d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;
- 8) dach płaski: dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 9) usługi o charakterze nieuciążliwym dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: działalność usługowa niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz niepowodująca:
 - a) przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 10) usługi publiczne - usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane całkowicie lub z udziałem funduszy i składek publicznych;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - to stosunek powierzchni całkowitej budynku, czyli sumy powierzchni wszystkich kondygnacji, do powierzchni działki/terenu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki lub terenu,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym wód, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu,
 - d) wskaźnik miejsc parkingowych – minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymagana w zagospodarowaniu podstawowym terenu lub działki budowlanej;
- 12) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach o ochronie środowiska;

- 13) deszczowanie ścieków - rozprowadzanie ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające;
- 14) nośnik reklamowy: wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m², a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 15) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne 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 ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Mieszkalnictwo

§ 7.1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**, z przeznaczeniem podstawowym zabudowa mieszkaniowa wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.

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) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
- 3) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 4) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
- 5) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 9) przez właściciela nieruchomości, w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 6) urządzenie terenów zielonych, miejsc wypoczynku, placów zabaw;
- 7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, telekomunikacyjnej.

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, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:

- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 44;
- 2) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu, jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej należy zachować odległości nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

- 4) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy (zdefiniowany w § ust. 1 pkt 11): nie większy niż 35%, albo nie większy niż dotychczasowy,
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 8,0 m;
- 10) 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;
- 11) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego i budynków towarzyszących (kąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiedniej zabudowy z następującymi zastrzeżeniami:
 - nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - dachy jednospadowe dopuszcza się tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;
- 12) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) dopuszcza się: budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 14) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na stosowanie elewacji tzw. sidingowych;
- 15) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), 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; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 16) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 25.

§ 8.1. Wyznacza się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **MN-1** do **MN-47**, z przeznaczeniem podstawowym: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.

2. Wyznacza się teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług publicznych, oznaczony symbolem **MN/UP**; alternatywne funkcje terenu **MN/UP** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1 – MN-47** lub dla terenów usług publicznych **UP**.

3. Na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **MN-1** do **MN-47** ustala się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – w zespołach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-7, MN-8, MN-9, MN-13, MN-14, MN-15, MN-17, MN-19, MN-30, MN-31, MN-32, MN-35, MN-37, MN-42, MN-43, MN-47**;
- 3) rozbudowę (nadbudowę), wymianę istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 5) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 9) przez właściciela nieruchomości, w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 6) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

4. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-47** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 44;
- 2) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu, jako obowiązująca lub nieprzekraczalna;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy wolnostojącej: nie większy niż 30%;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy szeregowej: nie większy niż 50%;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszy niż:
 - a) 50% w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 30% w zabudowie szeregowej oraz w przypadku zlokalizowania na działce usług;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wolnostojącego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie i 3, 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;
- 10) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6 - nie większa niż 4,5 m;
- 11) dachy budynków mieszkalnych:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45,
 - b) w zabudowie szeregowej: strome, o nachyleniu do 45° lub płaskie, jednolite w szeregu, co najmniej 5 domów;
- 11) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 12) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki,
 - b) w zabudowie szeregowej: prostopadłe do bocznych granic działki;
- 13) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi, dopuszczalne także lukarnami;

- 14) w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować, jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 15) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji z klinkieru oraz elementów elewacji z klinkieru, drewna, kamienia; nie dopuszcza się stosowania elewacji tzw. sidingowych;
- 17) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), 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; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 18) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 25.

§ 9.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **MN,U-1** do **MN,U-25**, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.

2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej albo teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **MN,U/US**; alternatywne funkcje terenu **MN,U/US** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MN,U-1** do **MN,U-25** lub dla terenów sportu i rekreacji **US**.

3. Dopuszczalne kierunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **MN,U-1** do **MN,U-25**:

- 1) rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 2) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
- 3) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 4) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
- 5) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 9) przez właściciela nieruchomości, w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 6) lokalizacja usług niezaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – na wydzielonych działkach zabudowy usługowej, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykluczy oddziaływanie znaczące;
- 7) budowa dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 8) urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw;
- 9) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

4. Przebudowę budynków istniejących na terenach **MN,U** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

5. Zabudowę i sposób zagospodarowania działki mieszkaniowej na terenach **MN,U** należy realizować według zasad określonych w § 7 ust. 4 dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.

6. Zabudowę i sposób zagospodarowania działki usługowej na terenach **MN,U** należy realizować według zasad określonych w § 12 ust. 5 dla terenów zabudowy usługowej **U**.

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **MW-1** do **MW-14**, przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW**:

- 1) budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budowa budynków i urządzeń towarzyszących;
- 3) rozbudowa, wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) lokalizowanie w parterze, w wydzielonych lokalach użytkowych, usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² oraz usług innych o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 9);
- 5) budowa dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 6) urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw;
- 7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **MW** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Ustala się obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW**:

- 1) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu, jako nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: nie normuje się,
 - b) maksymalny: dostosowany do przyjętej liczby kondygnacji i wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość budynków na terenach **MW-1** do **MW-11**:
 - a) z dachem stromym - do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe w stromym dachu), nie większa niż 16 m licząc od powierzchni terenu do najniższej krawędzi połaci dachu,
 - b) z dachem płaskim - do 4 kondygnacji i maksymalnie 16 m licząc od powierzchni terenu do górnej krawędzi attyki;
- 6) wysokość budynków na terenach **MW-12**, **MW-13** i **MW-14**:
 - c) z dachem stromym - do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe w stromym dachu), nie większa niż 12 m licząc od powierzchni terenu do najniższej krawędzi połaci dachu,
 - d) z dachem płaskim - do 3 kondygnacji i maksymalnie 12 m licząc od powierzchni terenu do górnej krawędzi attyki;
- 7) dachy budynków: strome o nachyleniu do 45° lub płaskie;
- 8) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 9) w granicach wszystkich terenów **MW** należy urządzić, z uwzględnieniem istniejących możliwości przestrzennych:

- a) miejsca postojowe i garaże dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, także dla osób niepełnosprawnych, stosownie do ustaleń § 25,
 - b) place 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) zielen publiczną z obiektami i urządzeniami małej architektury; zachować i utrzymywać w należyтым stanie zielen istniejącą;
- 10) nie zezwala się na stosowanie elewacji tzw. sidingowych i blaszanych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia - nie większa niż 1,8 m;
- 11) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach **MW-9**, **MW-10**, **MW-11** wskazuje się do specjalnego (np. konkursowego) opracowania i kompleksowej realizacji zagospodarowania terenu.

§ 11.1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **MW,U** z przeznaczeniem: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalono i dopuszczalne kierunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW,U**:

- 1) budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) przebudowa, rozbudowa, wymiana istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) budowa budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) lokalizowanie w parterze, w wydzielonych lokalach użytkowych, usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² oraz usług innych o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 9);
- 5) lokalizacja usług niezaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w wydzielonej zabudowie usługowej;
- 6) budowa dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 7) urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw, szaletów publicznych;
- 8) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, telekomunikacyjnej.

3. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **MW,U** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Zabudowę i sposób zagospodarowania terenów **MW,U** należy realizować według zasad określonych w § 10 ust. 4 dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW-1** do **MW-11**.

5. Tereny **MW,U** wskazuje się do specjalnego (np. konkursowego) opracowania i kompleksowej realizacji zagospodarowania terenu.

Usługi i zabudowa produkcyjna

§ 12.1. Wyznacza się tereny usług oznaczone symbolem **U**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy usługowej - komercyjnej oraz publicznej.

2. Wyznacza się tereny usług albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**; alternatywne funkcje terenów **U/MN** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów usług **U** albo planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1** – **MN-47**.

3. Na terenach usług **U** ustala się:

- 1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów;
- 2) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punkcie 1;
- 3) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 4) przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;
- 5) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz możliwość realizacji wydzielonych mieszkań w budynkach niemieszkalnych;
- 6) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z wykluczeniami jak w punkcie 1;
- 4) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 5) urządzenie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw, szaletów publicznych;
- 6) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

4. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **U** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

5. Na terenach usług **U** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c; w przypadku budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie obecnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki, przy czym ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: nie normuje się,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na istniejących terenach zabudowy usługowej, 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) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
- 6) liczba kondygnacji – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 7) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 8,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych;

- 9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem do 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 10) w granicach działki należy urządzić drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie zgodnej z odpowiednimi ustaleniami planu;
- 11) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojsć po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 13.1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **UP**.

2. Na terenach usług publicznych **UP** ustala się:

- 1) budowę obiektów usług publicznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z wyłączeniem przedsięwzięć i instalacji zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punkcie 1;
- 3) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową;
- 4) przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;
- 5) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe publiczne;
- 6) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;
- 7) urządzenie terenów zielonych, miejsc wypoczynku, placów zabaw;
- 8) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **UP** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Na terenach usług publicznych **UP** obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w § 12 ust. 5 dla terenów **U**.

§ 14.1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów, oznaczone symbolem **PU** (**PU-1**, **PU-2**, **PU-3**, **PU-4**), o przeznaczeniu podstawowym: obiekty produkcyjno-usługowe, składy i magazyny, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach **PU-1** do **PU-4** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 6:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem składowania odpadów oraz z wykluczeniem obiektów składowo-magazynowych stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punktach 1 - 2;
- 4) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe;
- 5) dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;

- 6) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych;
- 7) infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów **PU-1** do **PU-4** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej:
 - a) od gminnych dróg publicznych (**KDD**) - w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice,
 - b) od granic terenów kolejowych - w odległości 10 m, nie mniej jednak niż 20 m od skrajnego toru;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: nie normuje się,
 - b) minimalny: nie normuje się;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej: do 12 m, chyba, że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej,
 - b) konstrukcji niekubaturowych (np. konstrukcji masztowych, dźwigowych, kominów, obiektów łączności publicznej, napowietrznych linii elektroenergetycznych): nie limituje się;
 - 5) geometria dachów: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci pod kątem do 45, dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe;
 - 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych,
 - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według odpowiednich ustaleń planu,
 - c) zieleń urządzoną na nie mniej niż 10% powierzchni zajmowanego terenu,
 - d) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:
 - pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
 - wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - na terenach baz transportowych i obiektów obsługi transportu: separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do planowanego systemu kanalizacji komunalnej.
 - 7) dopuszczenie do użytkowania obiektów produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w systemy kanalizacyjne i wodociągowe, w tym przeciwpożarowe sieci hydrantowe.

Tereny sportu i rekreacji

§ 15.1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **US-1, US-2, US-3, US-4.**

2. Wyznacza się teren sportu i rekreacji albo obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **US/PU**; alternatywne funkcje terenu **US/PU** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów sportu i rekreacji **US** lub dla terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów **PU**.

3. Na poszczególnych terenach **US** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) boisk sportowych i urządzeń sportu kwalifikowanego - na terenie **US-1** i **US-4**,
- b) obiektów i urządzeń rekreacji, w tym rekreacji wodnej - na terenach **US-2** i **US-3**,

c) obiektów i urządzeń sportów kwalifikowanych, w tym tunelu aerodynamicznego - na terenie **US/PU** w przypadku wyboru na tym terenie alternatywnej funkcji **US**.

4. W granicach poszczególnych terenów **US** planuje się:

- 1) realizację aquaparku z urządzeniami do całorocznej rekreacji wodnej (zespół basenów krytych i otwartych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi);
- 2) urządzenie kąpieliska w postaci jednego zbiornika wodnego lub zespołu kilku mniejszych basenów, plaży, terenów zieleni wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) urządzenie boisk i hal sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) urządzenie pomostów, zjeżdżalni, pomostu dla kajaków, łodzi i rowerów wodnych oraz innych urządzeń rekreacyjnych;
- 5) realizację budynków szatni, natrysków, małej gastronomii;
- 6) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych i sanitariatów;
- 7) zarządzanie terenów zieleni towarzyszącej obiektom sportu i rekreacji;
- 8) realizację parkingów z liczbą miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, określoną w odpowiednich ustaleniach planu; ustala się obowiązkową realizację parkingu na terenie **US-3**, od strony ul. Piastowskiej (**KDL-2**).

5. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenach **US**:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych, wydzielonych w planie terenów: 30%, przy czym do powierzchni zabudowanej nie zalicza się basenów otwartych i innych powierzchni wodnych;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna, łącznie z wodami, powinna stanowić nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) na terenach **US-1, US-2, US-3, US-4**: o wysokości dostosowanej do funkcji budynków, nie większej jednak niż 16 m, mierząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu,
 - b) na terenie **US/PU** w przypadku wyboru na tym terenie alternatywnej funkcji **US**: o wysokości dostosowanej do funkcji budynków, nie większej niż 20 m mierząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome i łukowe;
- 5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną, ciągi piesze, schody na skarpach, obiekty małej architektury;
- 6) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m;
- 7) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
- 8) w realizacji obiektów usługowych, sanitariatów, ciągów pieszych, parkingów i małej architektury uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Tereny zieleni, wody

§ 16.1. Wyznacza się tereny zieleni:

- 1) **ZP** – tereny zieleni publicznej urządzonej;
- 2) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 3) **ZR** - tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 4) ciągi zieleni przyulicznej, wskazane na rysunku planu, niewyodrębnione symbolami literowymi.

2. Na terenach zieleni publicznej urządzonej **ZP** przewiduje się realizację, w zależności od warunków lokalnych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych, określonych w rozdziale 3:

- 1) zieleni trawiastej, średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej, dostosowanej do warunków siedliskowych i funkcji terenu;
- 2) stawów i cieków;
- 3) publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących - małej architektury, amfiteatru, urządzeń dla dzieci, urządzeń i wiat rekreacyjnych;
- 4) obiektów gastronomicznych o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 5) sanitariatów;
- 6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 7) parkingów do 10 miejsc postojowych na obrzeżach terenów zieleni parkowej;
- 8) oświetlenia;
- 9) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZP** zjazdów z dróg publicznych, przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

3. Na terenach ogrodów działkowych **ZD** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działek – nie określa się;
- 2) powierzchnia zabudowy altan: do 35 m²;
- 3) wysokość altan: nie większa niż 5,0 m;
- 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić:
 - a) drogi i aleje wewnętrzne,
 - b) kontenery do zbierania odpadów,
 - c) ogrodzenie terenu;
 - d) w miarę potrzeb i możliwości: zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę, odprowadzenie ścieków, oświetlenie;
 - e) parkingi z liczbą miejsc postojowych odpowiednią do liczby działek;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: budynku socjalnego, świetlicy, małej architektury, urządzeń sanitarnych, placów zabaw dla dzieci;
- 6) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZD** przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

4. Na terenach zadrzewień i zakrzewień **ZR** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni przyrodnej wzdłuż cieków, oraz zieleni pełniącej funkcje izolacyjne, z możliwością wymiany i nowych nasadzeń oraz ograniczenie wycinek do zabiegów pielęgnacyjnych;
- 2) skład gatunkowy planowanych nasadzeń w pasach zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej, obok właściwości izolacyjnych i zimozielonych powinien odpowiadać warunkom siedliskowym, roślinności potencjalnej terenu i odporności na zanieczyszczenia przemysłowe;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZR** zjazdów z dróg publicznych, przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

5. W ciągach zieleni przyulicznej stosować głównie zielen drzewiastą, odporną na zanieczyszczenia powietrza.

§ 17.1. Wyznacza się:

- 1) tereny zieleni publicznej albo zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **ZP/MN** o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni publicznej, przeznaczenie alternatywne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zieleni publicznej albo usług oznaczone symbolem **ZP/U** o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni publicznej, przeznaczenie alternatywne – tereny usług;
- 3) tereny zieleni publicznej albo ogrodów działkowych oznaczone symbolem **ZP/ZD** o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni publicznej, przeznaczenie alternatywne – tereny ogrodów działkowych.

2. Wykorzystanie pod zielenią publiczną terenów **ZP/MN** oraz terenów **ZP/U** i **ZP/ZD** powinno być realizowane z zachowaniem warunków określonych dla terenów zieleni publicznej **ZP**.

3. Alternatywne funkcje terenów **ZP/MN**, **ZP/U** i **ZP/ZD** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1 – MN-47**, terenów usług **U** i terenów ogrodów działkowych **ZD**.

§ 18.1. Ustala się tereny wód śródlądowych oznaczone symbolem **WS**: cieków podstawowych Brzeżniczanka oraz cieków, rowów szczegółowych i stawów w zlewni powierzchniowej Brzeżniczanki,

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 wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) zachować i chronić istniejącą zielenią 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 podstawowych a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 6) dopuszcza się:
 - a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków cieków Brzeżniczanka oraz innych 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 rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, ciepłociąg, wodociąg, gazociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
 - c) 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 cieków i pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach, gdy jest ono wymagane w przepisach ustawy - Prawo wodne.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 19.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej albo usług publicznych, oznaczony symbolem **RM/UP**; alternatywne funkcje terenu **RM/UP** należy realizować z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania określonych odpowiednio dla terenów zabudowy zagrodowej **RM** lub dla terenów usług publicznych **UP**.

3. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM**:

- 1) rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;

- 3) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na nierolnicze funkcje usługowe i produkcyjne, także lokalizacja nowych budynków i obiektów usługowych i produkcyjnych z wyłączeniami jak w ust. 4;
- 4) budowa 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 dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;
- 5) budowa dróg i placów wewnętrznych, w tym dróg pożarowych do obiektów, według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz budowa parkingów;
- 6) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, telekomunikacyjnej.

4. Dopuszczenia wymienione w ust. 2 – w punktach 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem **RM/UP** u zbiegu ul. Kościelnej i ul. Wspólnej.

5. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt obsadzie większej niż 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza – według przepisu szczególnego).

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

7. 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 wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7c;
- 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 4,0 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 intensywności zabudowy:
 - c) maksymalny: nie normuje się,
 - d) minimalny: nie normuje się;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 30%;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 8,0 m;
- 9) wysokość zabudowy i urządzeń gospodarczych - do 10,0 m od powierzchni terenu do najwyższego elementu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
- 10) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 11) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące usytuowania 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;

12) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego i budynków towarzyszących (kąąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiedniej zabudowy z następującymi zastrzeżeniami:

- a) nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- b) dachy jednospadowe dopuszcza się tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;

13) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń niniejszej uchwały.

§ 20.1. Ustala się tereny użytków rolnych, oznaczone symbolem **R** - grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody.

2. Na terenach użytków rolnych 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) realizację wewnętrznych, rolniczych dróg dojazdowych,
 - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - d) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami;
- 5) nie dopuszcza się zabudowy terenów **R** za wyjątkiem realizacji obiektów i budynków związanych z publiczną infrastrukturą techniczną.

Rozdział 2

Tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji

§ 21.1. Wyznacza się tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji w związku z planowanym przeznaczeniem i zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:

- 1) płytkie wyrobiska po eksploatacji kruszywa naturalnego i gliny przy ul. Wspólnej (działka nr 1918/343 - teren **MN/UP**) i ul. Topolowej (działka nr 395 – teren **MN-28** i droga **KDD-48**);
- 2) wyrobisko po eksploatacji kruszywa naturalnego na zapleczu ul. Wrocławskiej, przewidziane do zajęcia pod drogę **KDD-62**, użytkowane jako staw i zadrzewienia (działka nr 1054/218).

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

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 22.1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

- 1) tereny komunikacji - drogi publiczne **KDG**, **KDZ-1** do **KDZ-3**, **KDL-1** do **KDL-6** oraz drogi **KDD** i parkingi publiczne **KX**;
- 2) tereny zieleni publicznej urządzonej **ZP**;
- 3) tereny sportu i rekreacji **US**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i odpowiednie przepisy szczególne, ponadto ustala się możliwość:

- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;

- 2) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych;
- 3) lokalizowania wolnostojących kabin telefonicznych;
- 4) lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, niepołączonych trwale z gruntem, o powierzchni do 12 m²;
- 5) lokalizowania szaletów publicznych;
- 6) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
- 7) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 12.

§ 23. Jako miejsca organizacji imprez masowych wyznacza się tereny wymienione w § 22 ust. 1, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

- 1) **KDG** - droga wojewódzka nr 454 relacji Opole – Namysłów, docelowo droga klasy G - główna, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających: 12 - 18 m, z możliwością lokalnych, kilkumetrowych poszerzeń wskazanych na rysunku planu; w granicach planu znajduje się odcinek w ciągu ul. Namysłowskiej, długości 1,3 km;
- 2) **KDZ-1** - droga wojewódzka nr 457, relacji Dobrzeń Wielki – Brzeg, klasy Z – zbiorcza, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających: 11,0 – 15,0 m; w granicach planu znajduje się odcinek w ciągu ul. Wrocławskiej długości 0,55 km;
- 3) **KDZ-2** - droga gminna, planowana ul. Fiołkowa, klasy Z – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających: 20 m, długość – 0,8 km;
- 4) **KDZ-3** – droga gminna, istniejąca ul. Osiedlowa, klasy Z – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających: 20 m, długość – 0,5 km;
- 5) **KDL-1** i **KDL-2** – droga powiatowa nr 1725 O, relacji Chróścice – Masów, klasy L – lokalna, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających: 11,0 – 15,0 m; w granicach planu znajdują się dwa odcinki tej drogi: w ciągu ul. Kopernika (0,33 km), oraz w ciągu ul. Piastowskiej (1,1 km); w obszarach zabudowanych planuje się poszerzenie ul. Kopernika do 10 m, zaś ul. Piastowskiej do 8 m w liniach rozgraniczających; w przebiegu przez tereny dotychczas niezabudowane zakłada się poszerzenie ul. Piastowskiej do 12 m;
- 6) **KDL-3** - droga gminna, istniejąca ul. Liliowa, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 – 15 m, długość – 0,33 km;
- 7) **KDL-4** – droga gminna, połączenie ul. Liliowej z ul. Osiedlową i dalej z Brzeziem i Dobrzeniem Małym, klasy L – lokalna, o szerokości w istniejących i planowanych liniach rozgraniczających 12,0 m, długość – 0,8 km;
- 8) **KDL-5** – droga gminna, ul. Wspólna, klasy L – lokalna, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 – 15,0 m, długość – 0,58 km;
- 9) **KDL-6** – droga gminna, fragment istniejącej ul. Topolowej, planowane przedłużenie do ul. Łąkowej w Dobrzeniu Małym, klasy L – lokalna, o szerokości w planowanych liniach rozgraniczających 12,0 m, długość w granicach planu – 0,4 km;
- 10) **KDD** - istniejące drogi gminne klasy D – dojazdowe, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 m – 10,0 m; na odcinkach wskazanych na rysunku planu planowane są poszerzenia dróg **KDD** do 10,0 m lub 8,0 m;
- 11) **KDD** - projektowane drogi gminne klasy D – dojazdowe, do obsługi nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m, wyjątkowo 12,0 m lub 8,0 m.

2. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą:

- 1) drogi wewnętrzne **KDW** (osiedlowe, gospodarcze, rolnicze, zakładowe) w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;

- 2) ciągi piesze i pieszo-jezdne **KP** w istniejących lub planowanych liniach rozgraniczających;
- 3) parkingi publiczne **KX**;
- 4) tereny garaży **KG**.

3. Na terenach garaży **KG** ustala się zabudowę jedno i dwukondygnacyjną z dachami płaskimi.

4. Parkingi publiczne **KX** realizować z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń rysunku planu i § 25.

5. Na terenach **MW, MW,U, US, PU, ZP/ZD, ZD, ZR, R** oraz na innych terenach w przypadkach niezbędnego dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się realizację nowych i poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych a także ciągów pieszych i pieszo-jezdnych; parametry techniczne osiedlowych i zakładowych dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

6. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów **US, PU** i **ZP/ZD** - według oznaczeń na rysunku planu; obsługa komunikacyjna tych terenów z publicznych dróg gminnych i ponadgminnych może nastąpić poprzez:

- 1) zjazdy bezpośrednio;
- 2) zakładowe drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów, zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych.

§ 25. Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach **U, UP, US** oraz na terenach **MN,U** i **MN** w przypadku realizowania usług:
 - a) 2 - 4 stanowiska/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - b) 1 - 2 stanowiska/10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,
 - c) 2 - 3 stanowiska/10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) na terenach **MW**: 1 - 2 stanowiska/1 mieszkanie;
- 3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: nie mniej niż 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych;
- 4) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią dla funkcji terenu, określoną według indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

§ 26.1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez działania zmierzające do osiągnięcia lub przybliżenia parametrów normatywnych dróg:

- 1) przebudowę, rozbudowę i remonty ul. Namysłowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 (**KDG**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami lokalnymi (**KDL**), zbiorczymi (**KDZ**) i dojazdowymi (**KDD**) oraz realizacją lokalnych, kilkumetrowych poszerzeń wskazanych na rysunku planu;
- 2) przebudowę i remonty ul. Wrocławskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 457 (**KDZ-1**);
- 3) przebudowę, rozbudowę i remonty ul. Kopernika (**KDL-1**) i ul. Piastowskiej (**KDL-2**) w ciągu drogi powiatowej nr 1725 O, wraz z lokalnymi poszerzeniami na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 4) budowę nowej, gminnej drogi zbiorczej **KDZ-2** (ul. Fiołkowa);
- 5) przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących dróg gminnych zbiorczych (ul. Osiedlowa **KDZ-3**) oraz gminnych dróg lokalnych: ul. Liliowej (**KDL-3**), połączenia ul. Liliowej z ul. Osiedlową i dalej do Brzezia (**KDL-4**), ul. Wspólnej (**KDL-5**) i ul. Topolowej (**KDL-6**) w istniejących lub poszerzonych liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
- 6) przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych **KDD**, w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych wg rysunku planu;
- 7) budowę nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**, w planowanych liniach rozgraniczających - według ustaleń rysunku planu.

2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:

- 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- 3) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 27.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy realizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi, wymaganiami przepisów szczególnych i ustaleniami planu:

- 1) ruch kołowy (jezdnie, parkingi publiczne);
- 2) ruch rowerowy, w tym ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) ruch pieszy (chodniki, przejścia dla pieszych);
- 4) sygnalizację świetlną i oznakowanie dróg;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 6) infrastrukturę techniczną liniową niezwiązaną bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym: hydrantami pożarowymi, skrzynkami rozdzielczymi, włącznikami rewizyjnymi, publicznymi aparatami telefonicznymi;
- 7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
- 8) skanalizowane odcinki cieków;
- 9) oświetlenie uliczne;
- 10) zielen przyuliczną.

2. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłone, gazowe - należy prowadzić w układach podziemnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych; wyjątkowo dopuszcza się prowadzenie przewodów sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych także jako napowietrznych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 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 wodociągiem tranzytowym Ø 400 mm z ujęcia wód podziemnych i stacji uzdatniania wody w Brzeziu oraz ze stacji wodociągowej, usytuowanej w granicach planu, oznaczonej symbolem **W** jako teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów obiektów produkcyjno-usługowych (**UP**) oraz terenów sportu i rekreacji (**US**) w wodę dla celów przemysłowych, bytowych i przeciwpożarowych z własnych ujęć, spełniających wymagania przepisów odrębnych;
- 3) sieci wodociągowe biegnące w ciągach ulic i wewnętrznych dróg osiedlowych oraz na terenach obiektów produkcyjno-usługowych (**UP**) i na terenach sportu i rekreacji (**US**) należy wyposażyć w hydranty umożliwiające intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

§ 29.1. 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 - znajdującej się poza obszarem planu; w granicach planu usytuowane są przepompownie ścieków, oznaczone symbolem **KS**, jako tereny urządzeń kanalizacji;
- 2) odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) - 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 do rozbudowy i budowy komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych

i wewnętrznych (osiedlowych); dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz z parkingów o powierzchni nieprzekraczającej 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) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, RM, MN,U, U, US, UP, ZP i ZD** - 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 obiektów produkcyjno-usługowych (**PU**) oraz na terenach **MW i MW,U** - 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 szczególnych;
- 6) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **PU** do wód i do ziemi, po odpowiednim oczyszczeniu w separatorach zanieczyszczeń i zawiesin.

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

§ 30.1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów 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.

2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, w tym skablowanie odcinków kolizyjnych linii **E15kV**, oraz rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.

3. Dopuszcza się na wszystkich obszarach planu realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia – kablowych; w realizacji stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy.

4. Dopuszcza się na obszarach 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:

- a) maksymalna moc instalacji – do 100 kW,
- b) minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania inwestora – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia,
- c) zgodność z przepisami odrębnymi.

§ 31.1. W zakresie zaopatrzenia obszarów planu w energię cieplną - przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci ciepłej oraz towarzyszących urządzeń ciepłowniczych.

2. Dopuszcza się tymczasowe lub uzupełniające korzystanie z indywidualnych systemów grzewczych z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników i źródeł energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna, energia słoneczna, energia geotermalna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.

§ 32.1. Ustala się zaopatrzenie obszarów 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 szczególnych.

§ 33.1. 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) wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów; minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych powinna być nie mniejsza niż 500 m;
- 3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa została dopuszczona lub stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

§ 34.1. 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 nieprzeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Zakazuje się lokalizowania w obszarach planu instalacji do składowania odpadów.

§ 35.1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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, wymienników ciepła, stacji redukcyjnych gazu) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

Rozdział 6

Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 36.1. Z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie nieodpornych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych 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,
- kredowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 336 „Niecka Opolska,

- triasowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”,

określa się, oprócz ustaleń ściśle adresowanych, ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym zwłaszcza wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 nie dopuszcza się realizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie, zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności ustala się:

- 1) zakaz deszczowania ścieków oraz lokalizowania wylewisk ścieków;
- 2) zakaz lokalizowania indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 3) zakaz bezpośredniego stosowania na gruntach rolnych nieustabilizowanych komunalnych osadów ściekowych;
- 4) zakaz lokalizowania instalacji do składowania odpadów;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 29, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych;
- 6) 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;
- 7) ujmowanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w systemy kanalizacyjne i podczyszczanie w odstojnikach szlamów i piasku przed ich odprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej; o konieczności zastosowania dodatkowo separatorów olejów i substancji ropopochodnych będą przesądzały wyniki analiz przeprowadzanych na podstawie obowiązujących przepisów i norm określających dopuszczalne stężenia niektórych substancji w środowisku.

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

§ 38.1. W granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Brzeziu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone odpowiednimi decyzjami administracyjnymi.

2. W granicach planu nie przewiduje się eksploatacji udokumentowanego złoża margli i wapieni dla przemysłu cementowego „DOBRZEN”, uwidocznionego na rysunku planu.

§ 39.1. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem cenne przyrodniczo zadrzewienia wzdłuż dróg i ulic w obszarach 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.

2. W razie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.

3. 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.

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

- 1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i planowanej (**MN, MN-1 do MN-47**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dotyczy to także terenów przeznaczenia alternatywnego (**ZP/MN, MN/UP, U/MN**) w przypadku wyboru funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW-1 do MW-14**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (**MN,U-1** do **MN,U-25**) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (**MW,U**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (**U** i **UP**) 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;
- 6) na terenach zieleni publicznej **ZP** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, dotyczy to także terenów przeznaczenia alternatywnego (**ZP/MN**, **ZP/U**, **ZP/ZD**) w przypadku wyboru funkcji **ZP**.

§ 41.1. Na terenach, w których nie wykluczono w planie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze 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) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami;
- 3) pozytywnego wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stwierdzone oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych w obszarach 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

§ 42.1. W granicach planu występują obszary i obiekty zabytkowe, objęte ochroną prawną na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków; których lokalizację lub granice wskazano na rysunku planu:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 1, zlokalizowane u zbiegu ul. Reymonta i ul. Wspólnej (nr w rejestrze wojewódzkim A-23/65) - cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, IV – V okres epoki brązu; osada średniowieczna;
- 2) zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) kapliczka – ul. Wrocławska 50,
 - b) kapliczka Matki Boskiej – ul. Piastowska.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oraz wykonywanie robót budowlanych w ich bezpośrednim otoczeniu, wymaga pozwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

4. Prace projektowe, remontowe oraz zamiar rozbudowy i przebudowy obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podlegają opiniowaniu przez właściwy organ konserwatorski.

5. Roboty ziemne na obszarze udokumentowanego stanowiska archeologicznego, oraz w jego bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. 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 Wielki.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 43.1. Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału zaleca się objąć: tereny planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-1 do MN-47, tereny sportu i rekreacji US-1 do US-3, tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów PU-1 do PU-4, tereny zieleni urządzonej publicznej lub alternatywnie ogrodów działkowych ZP/ZD, oraz tereny przeznaczone pod rozbudowę (poszerzenie) dróg publicznych i budowę nowych dróg publicznych – wymienionych w § 26.

2. Scalenia i podziały terenów wymienionych w ust. 1 należy przeprowadzać zgodnie z rysunkiem i innymi ustaleniami planu, z uwzględnieniem dopuszczeń określonych w § 5 i § 44, w sposób regulowany w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunku 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 lub zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

§ 44.1. Podział terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-1 do MN-47 na działki budowlane w sposób inny niż zalecany na rysunku planu wymaga przestrzegania następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m;
- 3) nie limituje się powierzchni i szerokości frontu działki w zabudowie szeregowej;
- 4) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do frontowej granicy działki: nie mniejszy niż 60°;
- 5) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w punktach 2 i 4, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;
- 6) niezbędny jest dostęp działki do drogi publicznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 7) podział nie może wywoływać zmian linii rozgraniczających - obowiązujących i wskaźnikowych, wyszczególnionych w § 5;
- 8) wymagana jest zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania dzielonych terenów oraz zgodność z przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości i wydzielanie nowych działek - pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w ustępie 1:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub pod zabudowę usługową na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz zabudowy zagrodowej.

DZIAŁ III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów

§ 45.1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób – jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.

2. W użytkowaniu tymczasowym zakazuje się realizacji trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 46.1. 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 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – 30%;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1** do **MN-47** – 30%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług publicznych **MN/UP** – 30%;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **MN,U-1** do **MN,U-25** – 30%;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej albo sportu i rekreacji **MN,U/US**, w przypadku przeznaczenia pod **MN,U** – 30%, w przypadku przeznaczenia pod **US** – 0%;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW-1** do **MW-14** – 30%;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej **MW,U** – 30%;
- 8) tereny usług **U** – 30%;
- 9) tereny usług albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN** – 30%;
- 10) tereny usług publicznych **UP** – 0%;
- 11) tereny sportu i rekreacji **US-1** do **US-4** – 0%;
- 12) tereny sportu i rekreacji albo obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów **US/PU**, w przypadku przeznaczenia pod **US** – 0%, w przypadku przeznaczenia pod **PU** - 30%;
- 13) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów **PU-1** do **PU-4** - 30%;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej **RM** – 30%;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej albo usług publicznych **RM/UP**, w przypadku przeznaczenia pod **RM** – 30%, w przypadku przeznaczenia pod **UP** - 0%;
- 16) tereny użytków rolnych **R** - 0%;
- 17) tereny ogrodów działkowych **ZD** – 0%;
- 18) tereny zieleni publicznej urządzonej **ZP** – 0%;
- 19) tereny zieleni publicznej urządzonej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **ZP/MN**, w przypadku przeznaczenia pod **ZP** – 0%, w przypadku przeznaczenia pod **MN** - 30%;
- 20) tereny zieleni publicznej urządzonej albo usług **ZP/U**, w przypadku przeznaczenia pod **ZP** – 0%, w przypadku przeznaczenia pod **U** - 30%;
- 21) tereny zieleni publicznej urządzonej albo ogrodów działkowych **ZP/ZD** – 0%;
- 22) tereny zadrzewień i zakrzewień **ZR** – 0%;
- 23) tereny wód śródlądowych **WS** – 0%;
- 24) tereny dróg publicznych **KDG**, **KDZ-1** do **KDZ-3**, **KDL-1** do **KDL-6**, **KDD-1** do **KDD-63** – 0%;
- 25) tereny dróg wewnętrznych **KDW** – 0%;
- 26) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych **KP** – 0%;
- 27) tereny parkingów publicznych **KX** – 0%;
- 28) tereny garaży **KG** – 30%;
- 29) tereny elektroenergetyki (stacja transformatorowa 15/0,4 kV) **Et** – 30%;
- 30) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę **W** – 0%;
- 31) tereny urządzeń kanalizacji **KS** – 0%.

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

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

§ 47.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są w granicach planu:

- 1) przebudowa, rozbudowa i remonty ul. Namysłowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 (**KDG**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami lokalnymi (**KDL**), zbiorczymi (**KDZ**) i dojazdowymi (**KDD**) oraz realizacją lokalnych poszerzeń;
- 2) przebudowa i remonty ul. Wrocławskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 457 (**KDZ-1**);
- 3) przebudowa, rozbudowa i remonty ul. Kopernika (**KDL-1**) i ul. Piastowskiej (**KDL-2**) w ciągu drogi powiatowej nr 1725 O, wraz z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) odbudowa i przebudowa cieków podstawowych (rzeka Brzeziczanka-**WS**) wraz budową i przebudową urządzeń wodnych i przeciwpowodziowych.

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

- 1) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych zbiorczych (ul. Osiedlowa **KDZ-3**) oraz gminnych dróg lokalnych: ul. Liliowej (**KDL-3**), połączenia ul. Liliowej z ul. Osiedlową (**KDL-4**), ul. Wspólnej (**KDL-5**) i ul. Topolowej (**KDL-6**);
- 2) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**;
- 3) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych (**KDD**) w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych, oraz gminnych dróg wewnętrznych (**KDW**) i ciągów pieszych (**KP**);
- 4) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach **UP**;
- 5) rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach **UP**;
- 6) realizacja gminnych inwestycji celu publicznego na terenach usług (**U**), usług publicznych (**UP**), sportu i rekreacji (**US**), zieleni publicznej (**ZP**);
- 7) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 48.1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) 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) Nr XIII/144/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Dobrzeń Wielki”, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 18/2000 poz. 68.

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

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

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

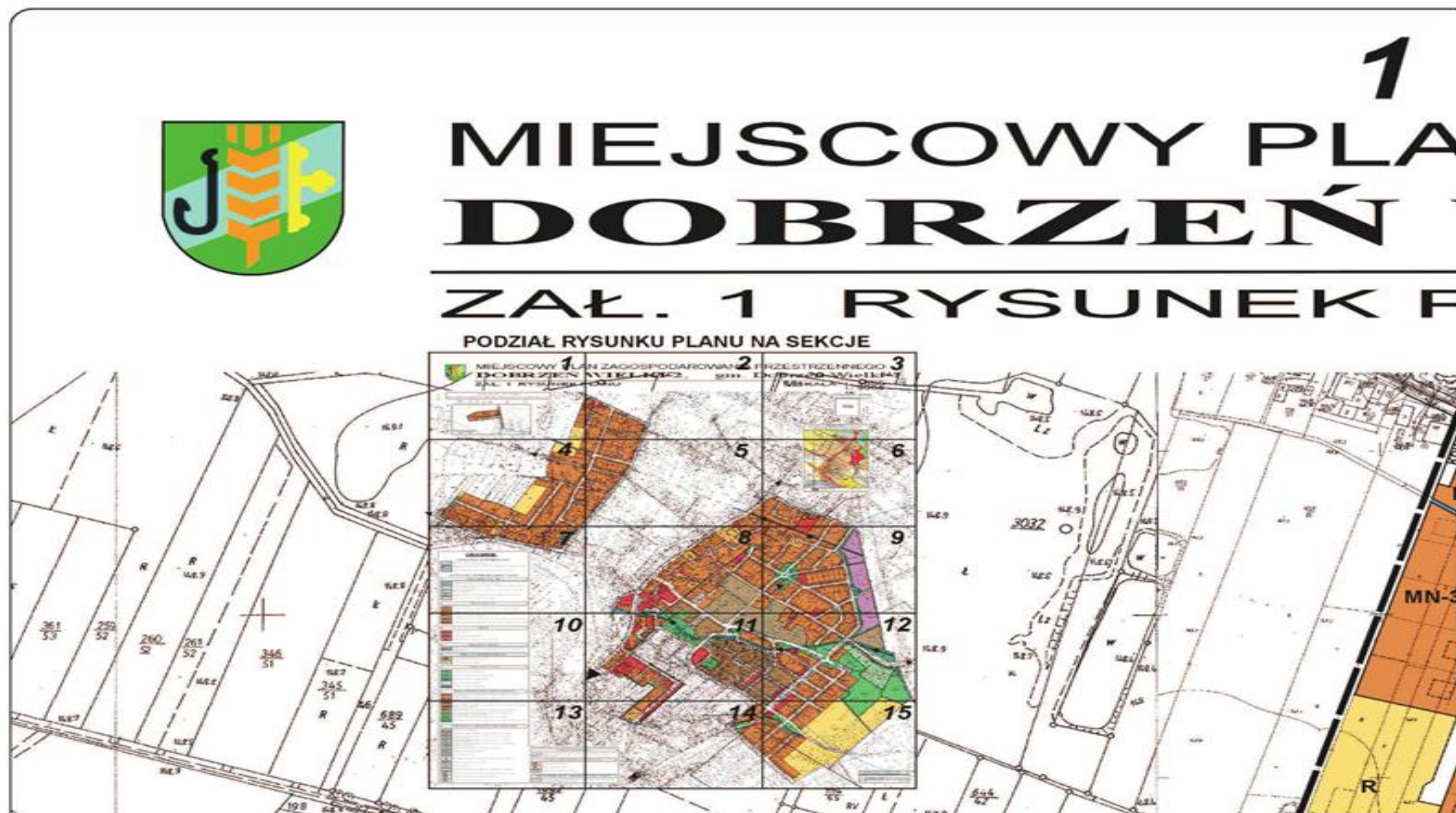
§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

Klemens Weber

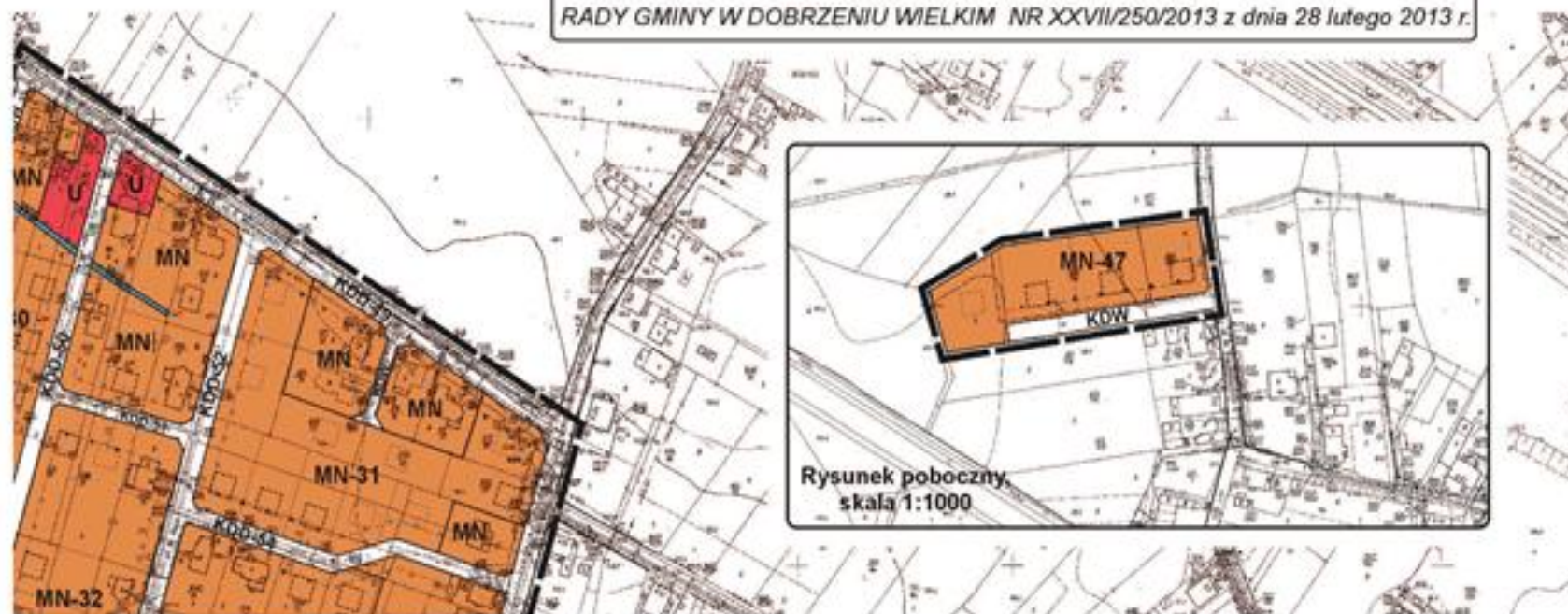
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVII/250/2013
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 28 lutego 2013 r.

Rysunek planu w skali 1:1000



2 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WIELEK-2, gm. I PLANU

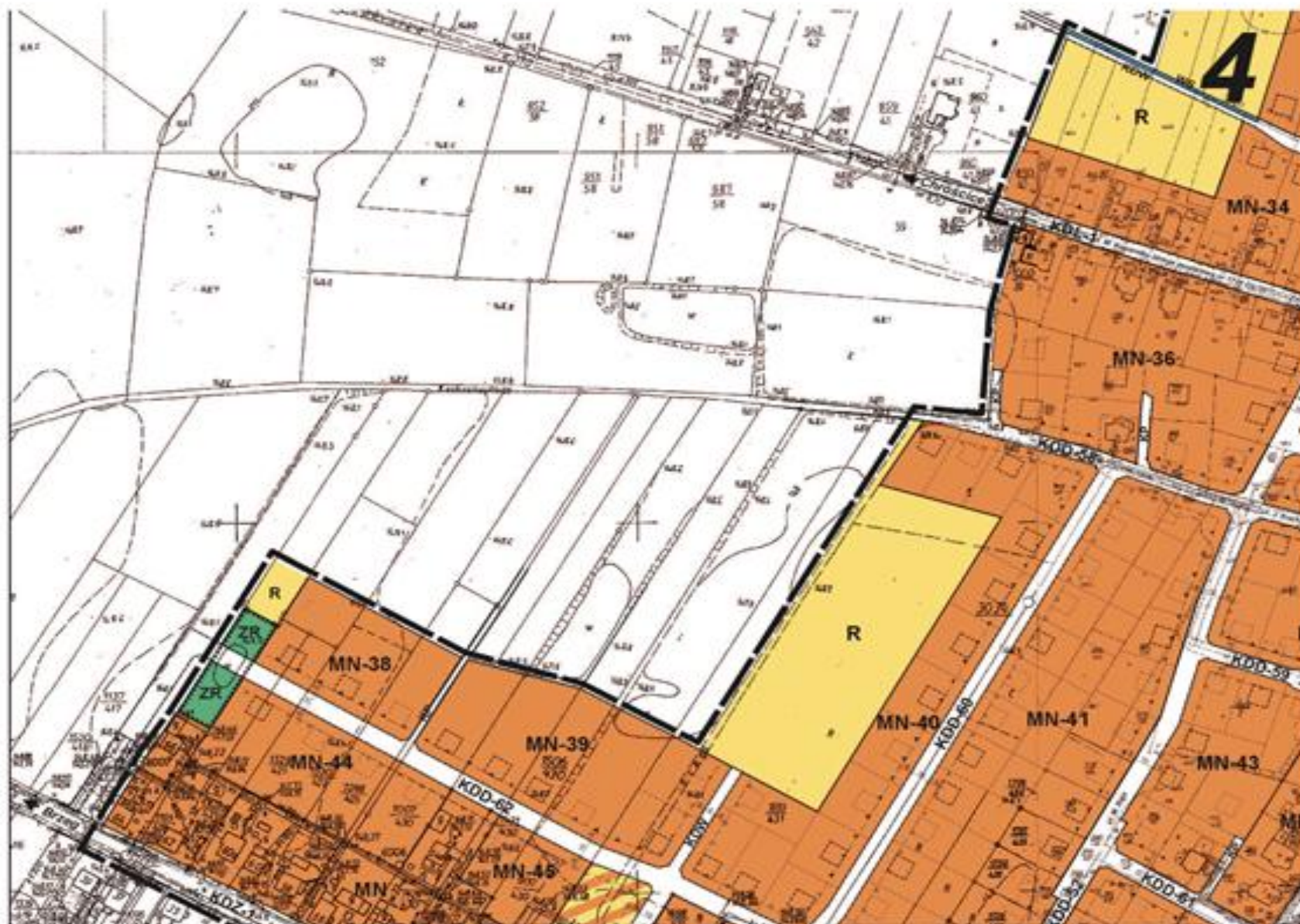
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W DOBRZENIU WIELKIM NR XXVII/250/2013 z dnia 28 lutego 2013 r.

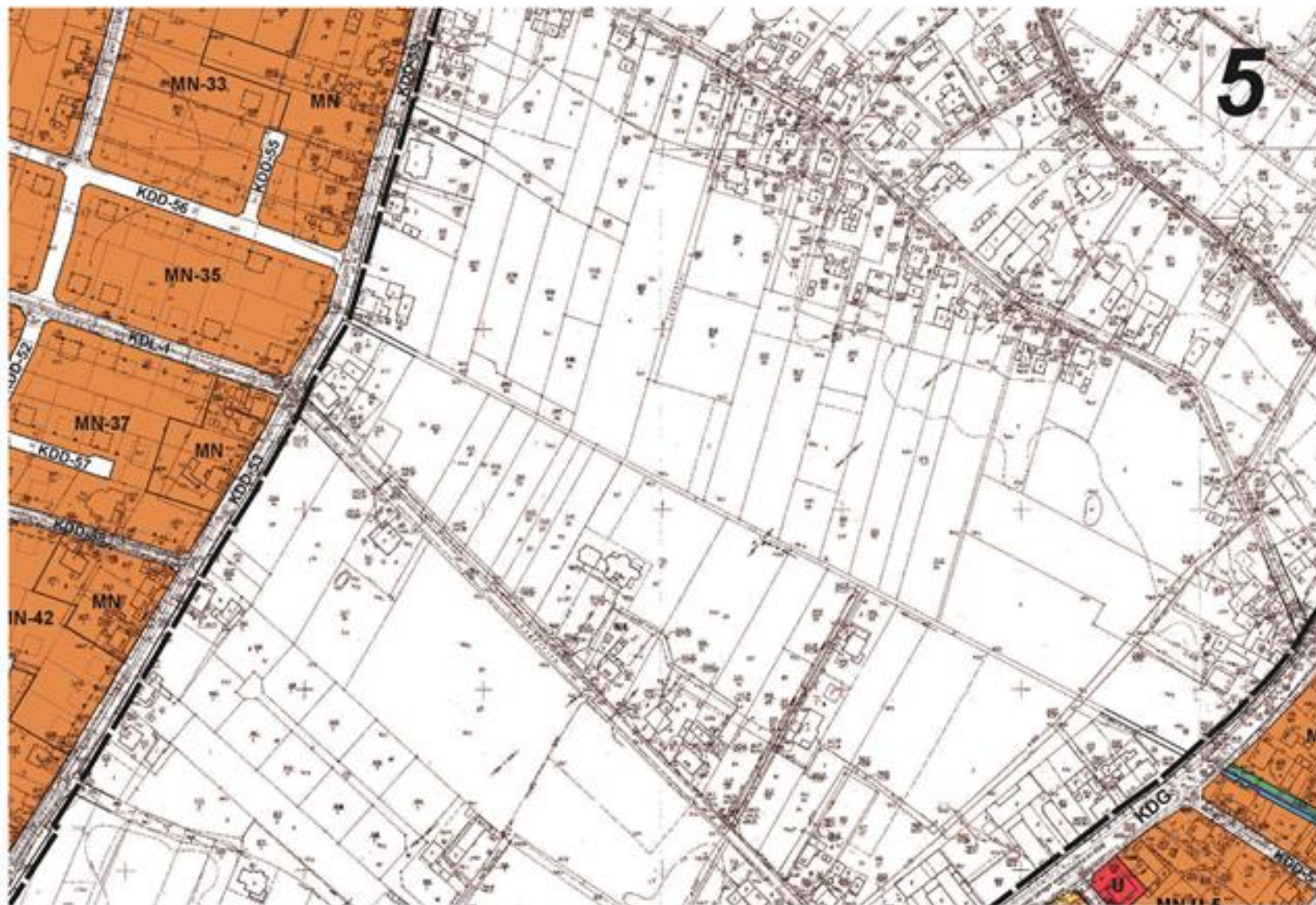


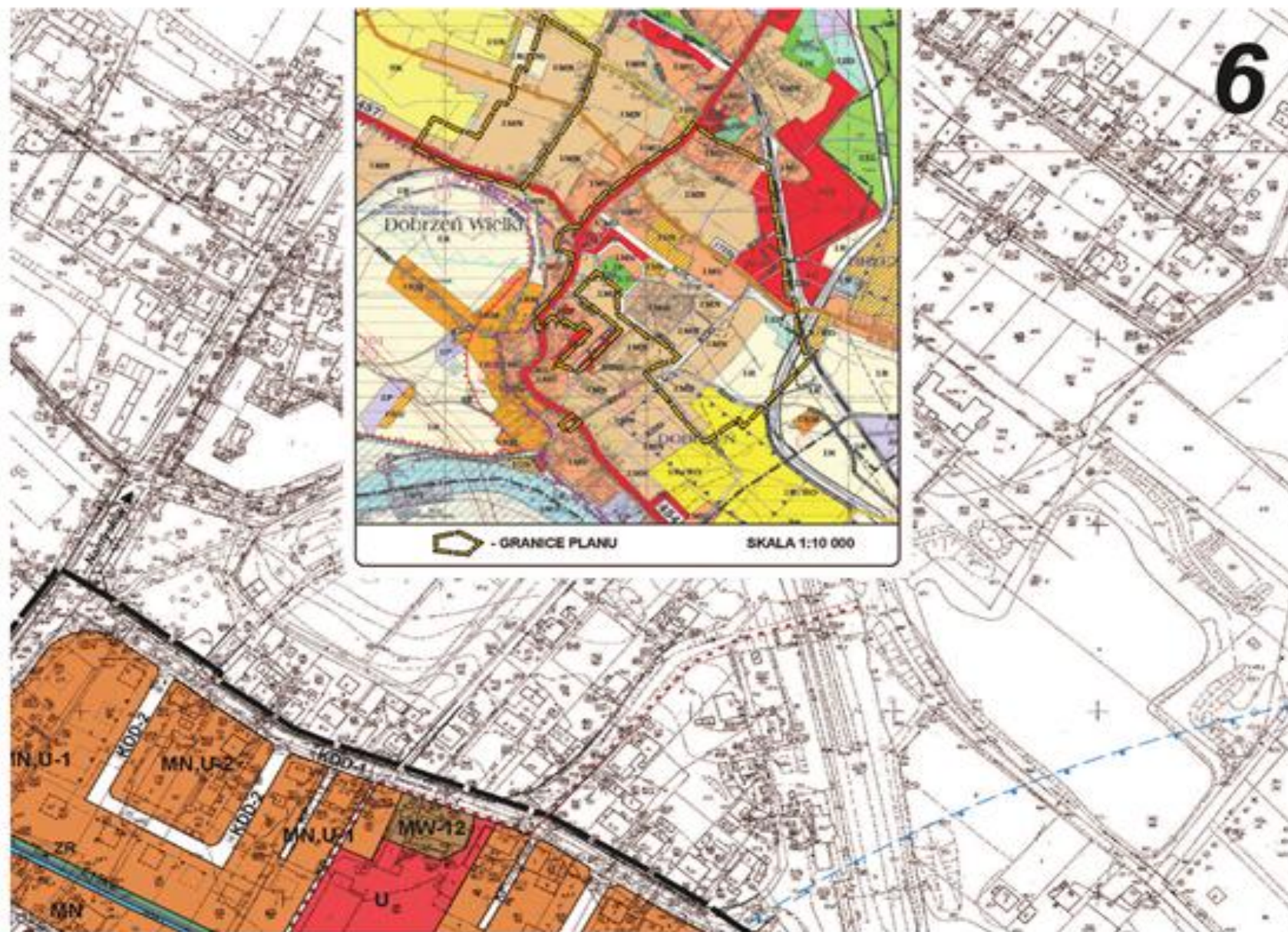
PRZESTRZENNEGO Dobrzeń Wielki

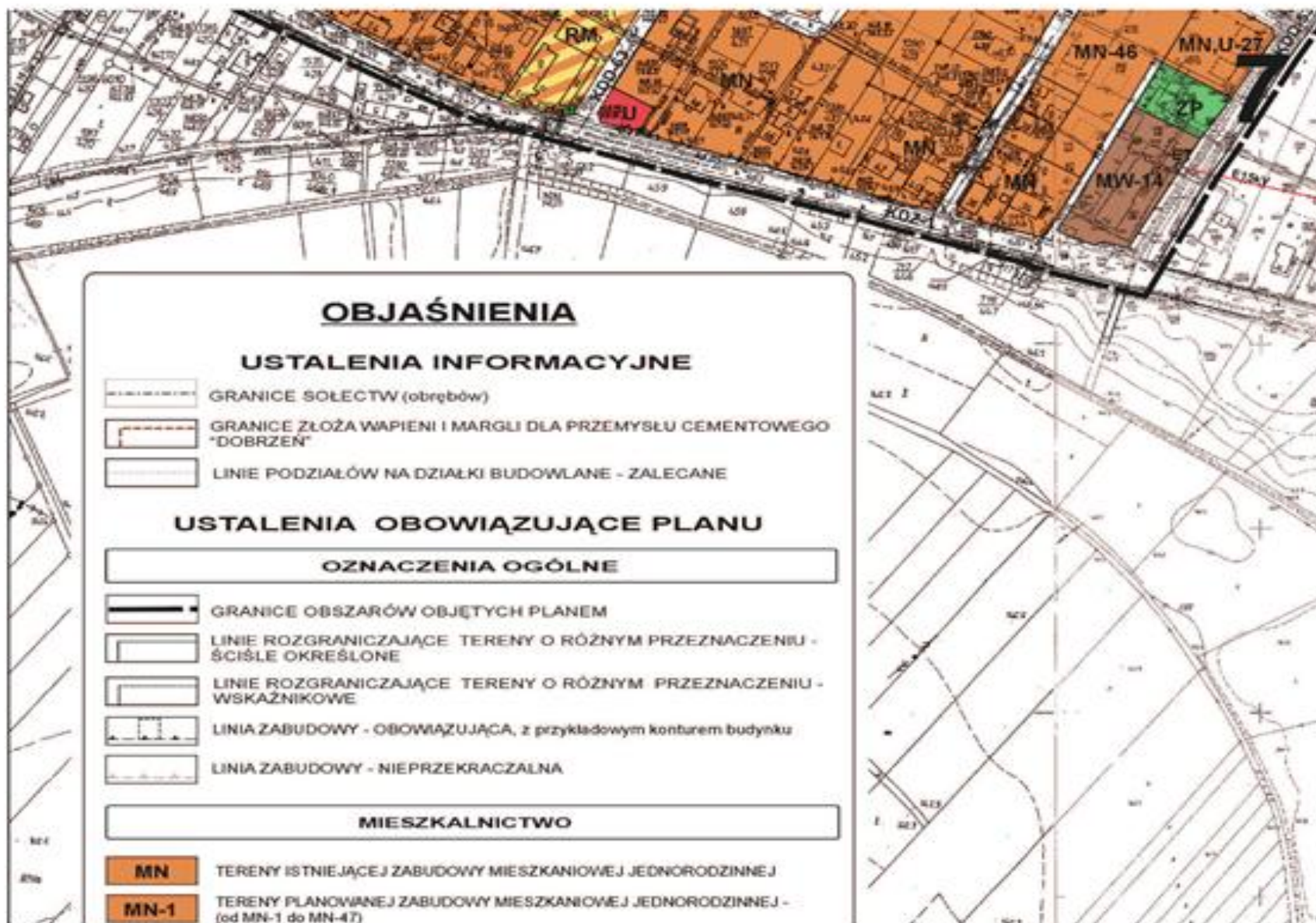
SKALA ~~1 : 1000~~
1 : 3000

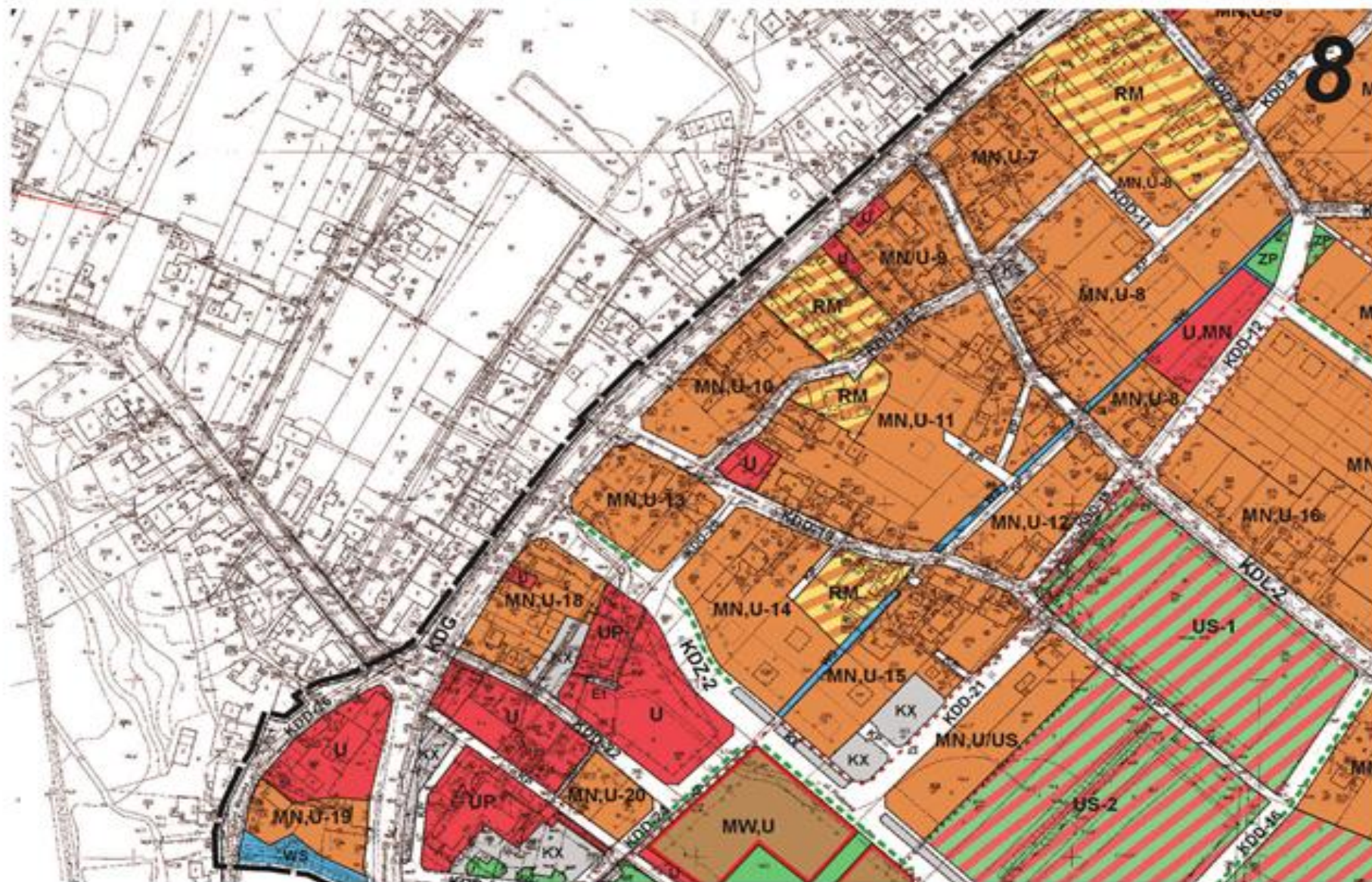


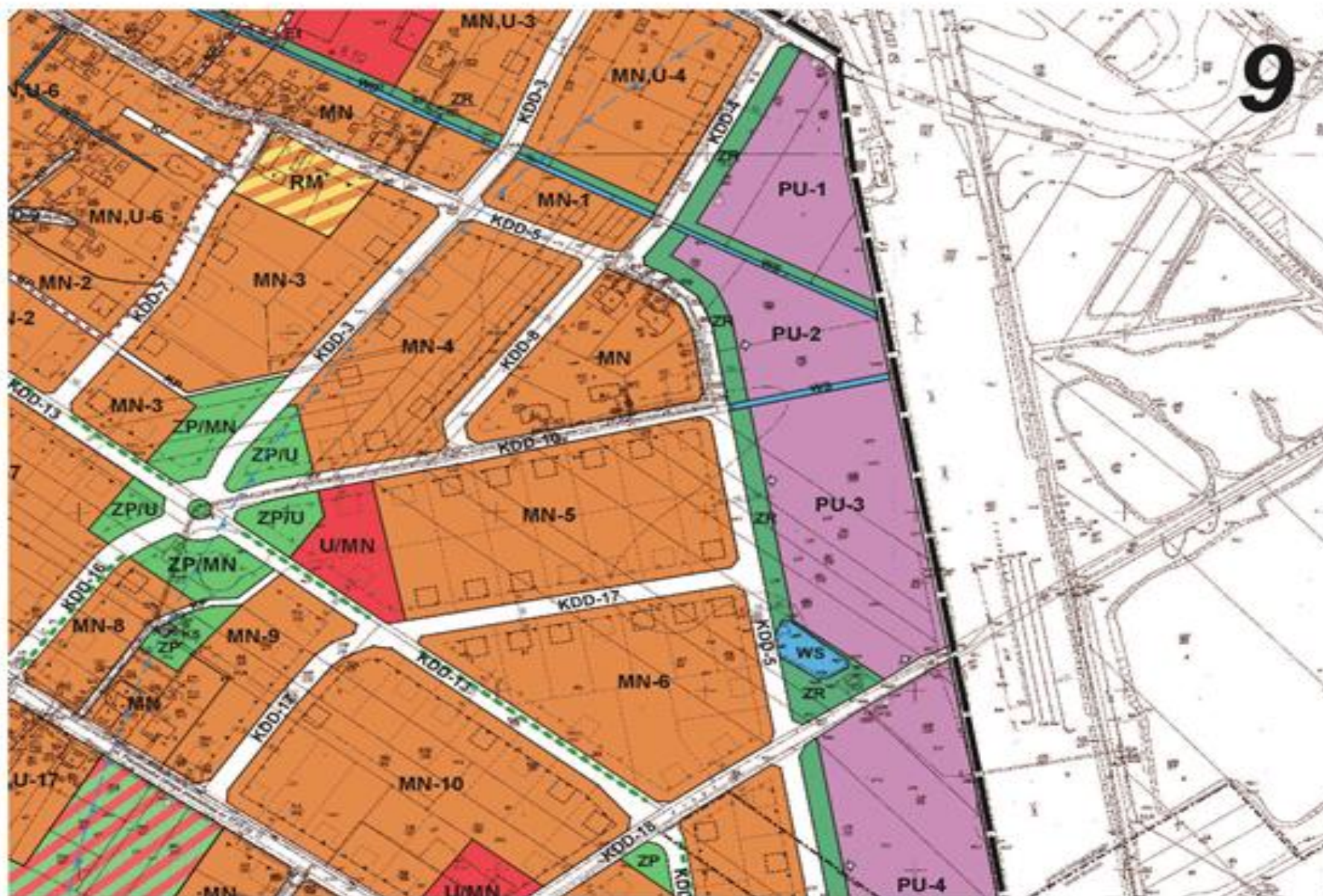







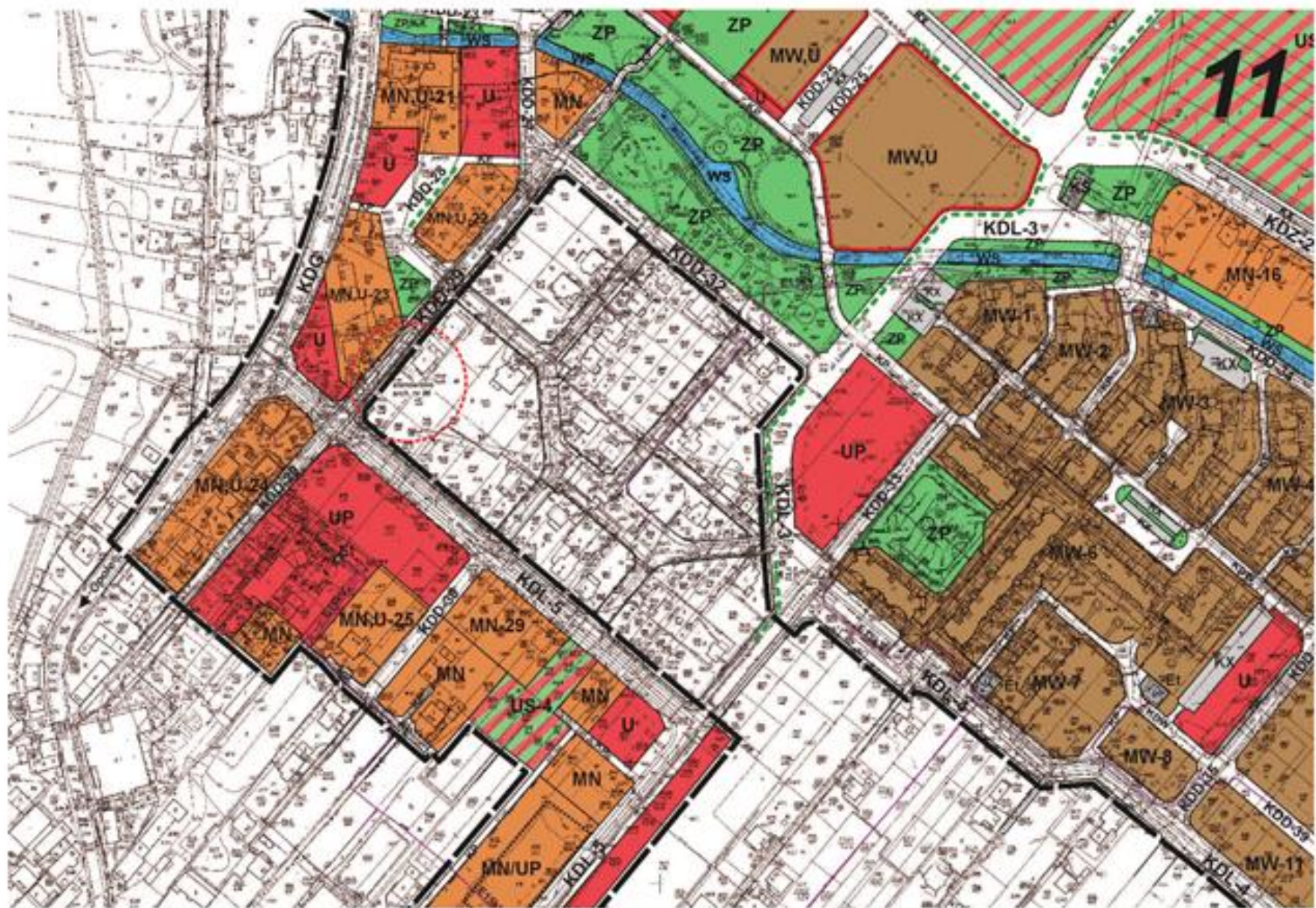




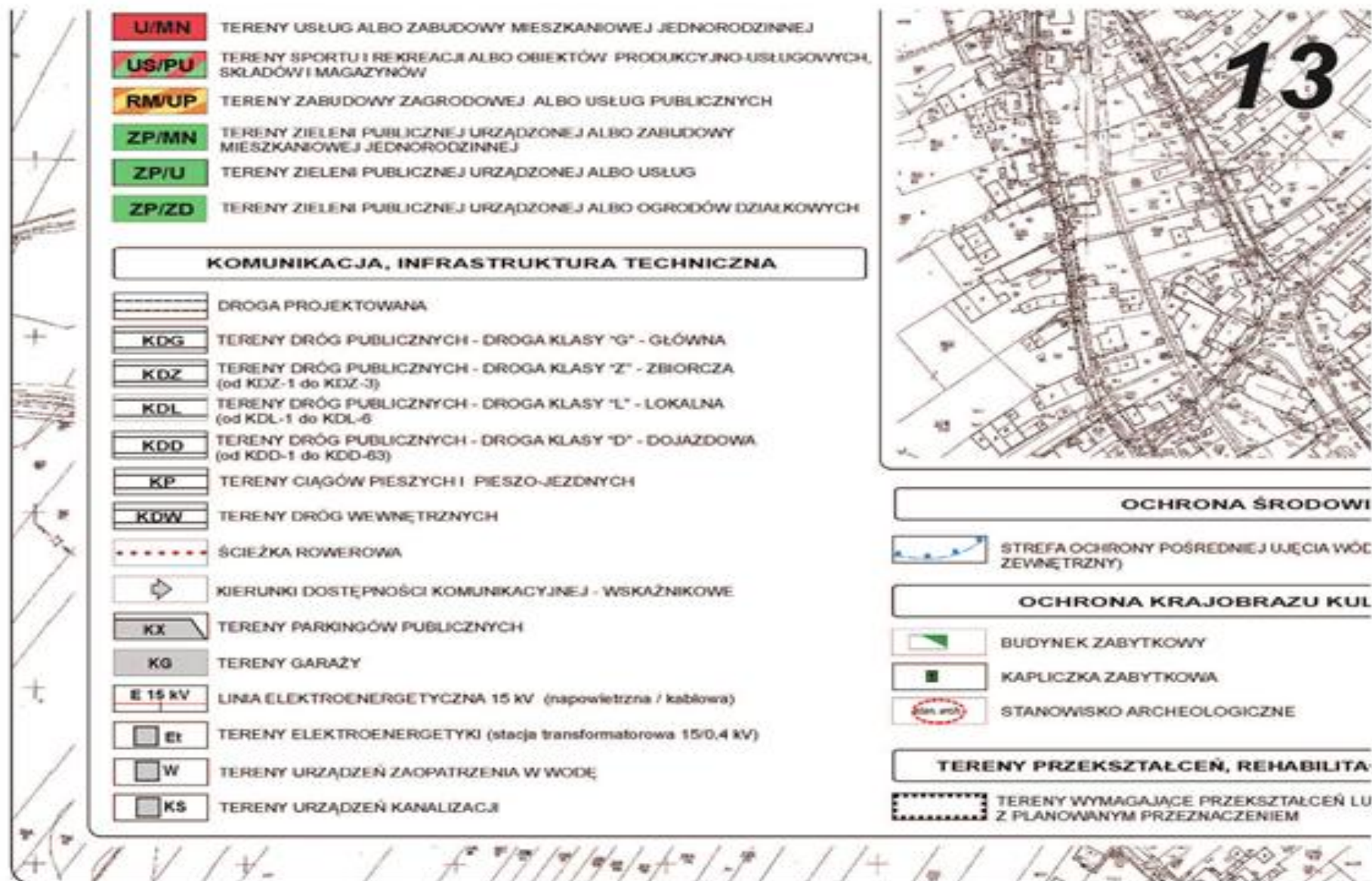


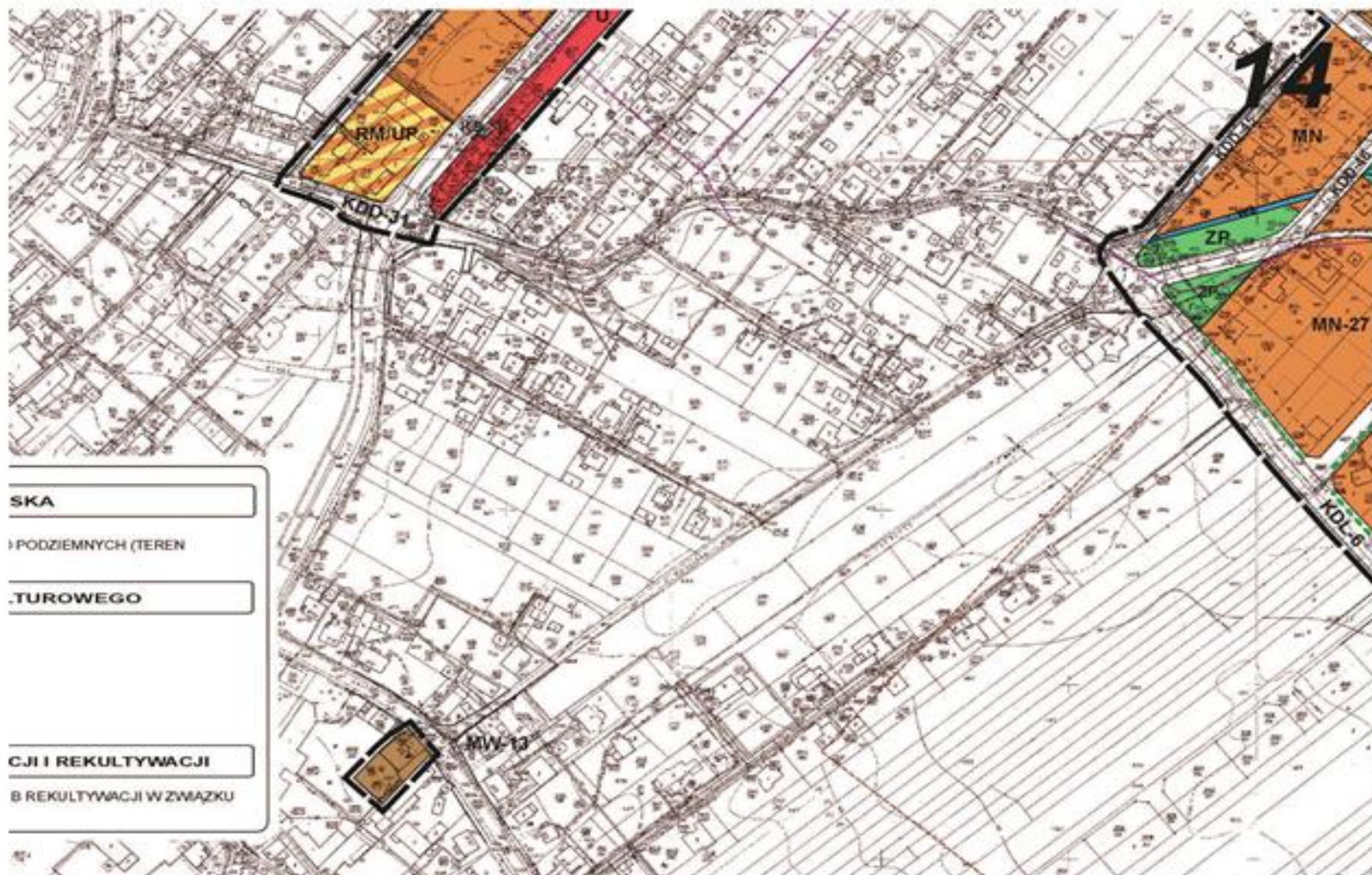
MN,U-1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ (od MN,U-1 do MN,U-25)
MW-1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (od MW-1 do MW-14)
MW,U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
USŁUGI	
U	TERENY USŁUG
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
US-1	TERENY SPORTU I REKREACJI (od US-1 do US-4)
PRODUKCJA, SKŁADY	
PU-1	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (od PU-1 do PU-4)
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO	
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH
TERENY ZIELENI, WODY	
ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
ZP	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ
ZR	TERENY ZADRZEWIŃ I ZAKRZEWIŃ
	CIĄGI ZIELENI PRZYULICZNEJ
WS	TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
TERENY PRZEZNACZENIA ALTERNATYWNEGO	
MN/UP	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ALBO USŁUG PUBLICZNYCH
MN,U/US	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ ALBO TERENY SPORTU I REKREACJI

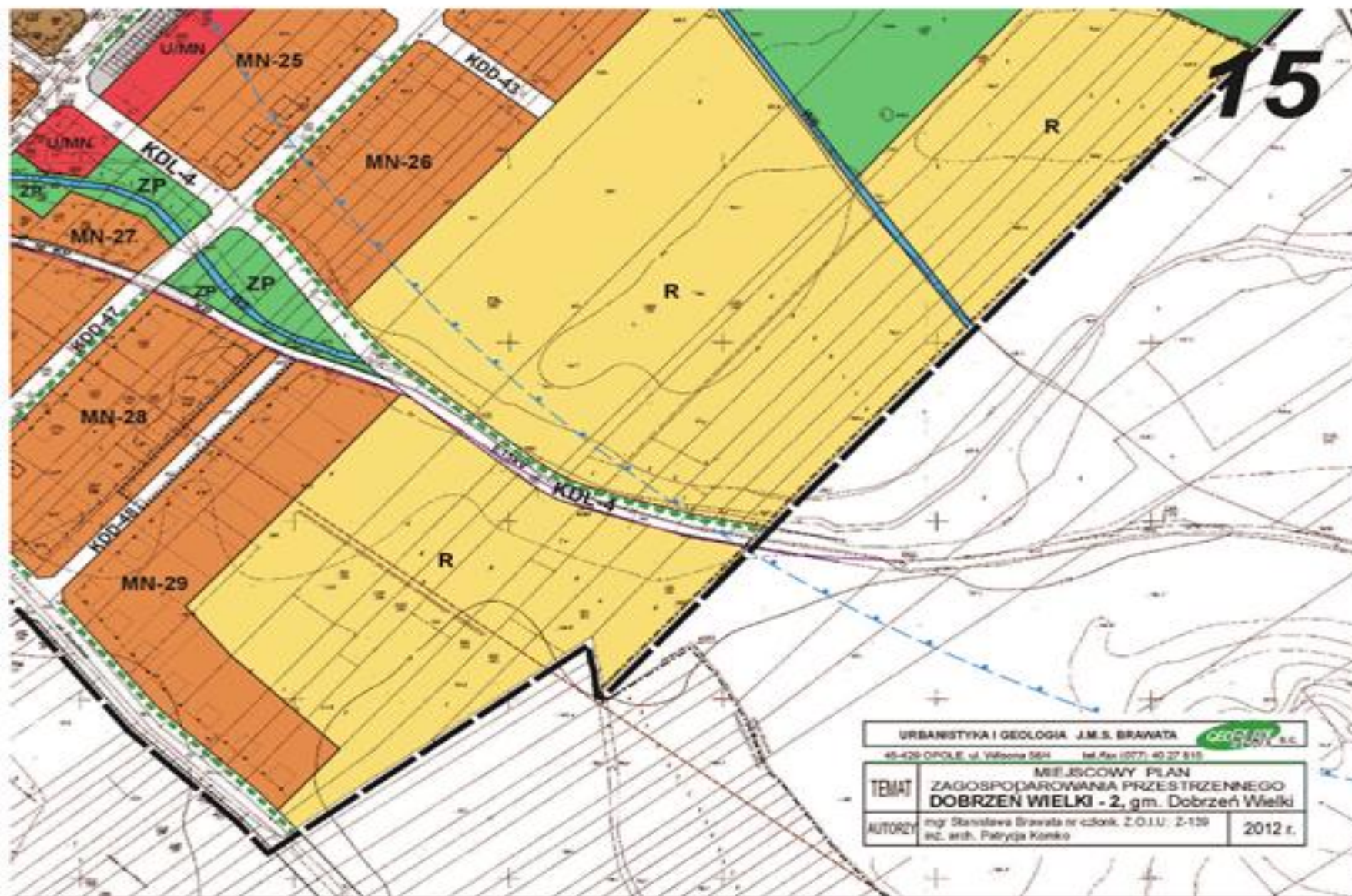












Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/250/2013
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 28 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Dobrzeń Wielki - 2 w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy w Dobrzeń Wielkim – uwzględniając stanowisko Wójta Gminy Dobrzeń Wielki w sprawie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki -2”, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga następująco:

1. Na niekorzyść wnioskodawcy rozstrzyga się uwagę w sprawie usunięcia z projektu planu drogi o symbolu „KDD-62” z działki nr 1506/430, stanowiącej własność wnoszącego uwagę. Wnoszący nie zgadza się na proponowany przebieg, ponieważ rosną tam drzewa w wieku 20 lat, w projekcie planu nieuwzględnione.

. Kwestionowany odcinek drogi przebiegający przez działkę nr 1506/430 - warunkuje lokalizację wnioskowanych (także przez wnoszącego uwagę) i uwzględnionych w projekcie planu – 15 nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach o symbolu MN-38, MN 39, MN-44, MN- 45.

2. Na niekorzyść wnioskodawców rozstrzyga się uwagę odnośnie przebiegu planowanej drogi KDD-62, równoległej do ul. Wrocławskiej. Droga ta przecina działkę 1430/430 fragmentem o powierzchni ok. 280 m², stanowiącej własność wnoszących uwagę.

Kwestionowana droga warunkuje lokalizację w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rezygnacja z kwestionowanego odcinka drogi KDD-62 byłaby równoznaczna z odstąpieniem od wyznaczenia planowanych 15 działek zabudowy jednorodzinnej (tereny MN-38, MN-39, MN-44, MN-45), w tym 2 działek wnioskowanych przez wnoszących uwagę.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII/250/2013
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 28 lutego 2013 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 (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 216 ust. 2 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240) - Rada Gminy w Dobrzaniu Wielkim, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Dobrzeń Wielki w obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki - 2”:

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 2, należące do zadań własnych Gminy Dobrzeń Wielki obejmują:

- 1) budowę dróg dojazdowych klasy D, o łącznej długości ok. 7 700 mb;
- 2) budowę dróg o parametrach klasy „Z”, o długości ok. 800 mb;
- 3) budowę dróg o parametrach klasy „L”, o długości ok. 940 mb;
- 4) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o długości łącznej ok. 6000 mb;
- 5) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, o długości sieci głównej ok. 6900 mb;
- 6) budowę sieci ciepłej, o długości ok. 5 500 mb;

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

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 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 punkcie 1, ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Dobrzeń Wielki.