



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 grudnia 2016 r.

Poz. 2846

UCHWAŁA NR XXV/194/2016 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 2 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI-4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim nr XVII/144/2016 r. z dnia 7 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI-4, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Zakres i przedmiot planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-4, o którym mowa w dalszej części niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki”, przyjętego uchwałą Rady Gminy nr XXXV/336/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-4, obejmujący wybrany obszar w granicach administracyjnych wsi Dobrzeń Wielki i Brzezcie, określony na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.1. Obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz następujące ustalenia rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole literowe i numer wyróżniający teren spośród innych terenów, przy czym w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (MN,U) istnieje możliwość realizacji obu funkcji w różnych proporcjach, albo wybór tylko pierwszej funkcji;
- 4) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,

- b) elementy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- c) granice terenów wymagających rekultywacji;
- 5) obszar NATURA 2000 „Grądy Odrzańskie”;
- 6) strefa ograniczeń sanitarnych wokół cmentarza;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 10) stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi kmiecej;
- 12) strefa ochrony krajobrazu kulturowego, obejmująca teren cmentarza, kościoła wraz z parkiem;
- 13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 14) strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu - nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 4. W planie nie ustala się terenów nie występujących w jego obszarze, a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) granic, zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, terenów ochrony uzdrowiskowej;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) *podstawowe przeznaczenie terenu* – ustalone w planie jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym albo literowym i liczbowym - na rzecz którego należy rozstrzygać ewentualne konflikty przestrzenne;
- 2) *dopuszczalne przeznaczenie terenu* – inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, dopuszczone na warunkach określonych w przepisach planu;
- 3) *obiekty towarzyszące* – obiekty i urządzenia budowlane, związane z podstawową lub dopuszczalną funkcją terenu;
- 4) *zieleń urządzona* – skomponowana w różnej konfiguracji zieleń (pasmowa, plamowa, liniowa), o funkcji estetycznej, użytkowej, izolacyjnej i rekreacyjnej, również zieleń przydrożna;
- 5) *front działki* - część działki przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) *linia zabudowy*:
 - a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej przyległą 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, jako linię istniejącą zabudowy należy przyjąć tę linię, która jest w większej odległości,
 - wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być jednak bliższa niż: 8 m od dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej, oraz, 6 m od pozostałych dróg,

- d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki,
 - e) linie zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c, nie dotyczą podziemnych części budynków i innej zabudowy podziemnej;
- 7) *dach płaski* - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - 8) *kontynuacja cech dachu* – nawiązanie do cech zabudowy sąsiedniej w zakresie orientacji najdłuższej albo najwyższej kalenicy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, z tolerancją do 10%, także jednolitego rodzaju i koloru pokrycia dachu;
 - 9) *mieszkania funkcyjne* – mieszkania na terenach usługowych i produkcyjnych, w budynkach o funkcji podstawowej;
 - 10) *telekomunikacyjny obiekt wieżowy* – telekomunikacyjny obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego: maszt antenowy, wieża antenowa lub antenowa konstrukcja wsporcza;
 - 11) *usługi o charakterze nieuciążliwym* - dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: działalność usługowa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN,U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 5) tereny obiektów kultu religijnego – **UK**;
- 6) tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KS**;
- 7) tereny sportu i rekreacji – **US**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU**;
- 11) tereny rolnicze – **R**;
- 12) tereny lasów – **ZL**;
- 13) tereny zalesień – **ZLp**;
- 14) tereny zadrzewień i zakrzewień – **ZR**;
- 15) teren cmentarza – **ZC**;
- 16) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 17) tereny wód śródlądowych – **WS**;
- 18) tereny wałów przeciwpowodziowych – **WP**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy „G” (główna) – **KDG**;

- 20) tereny dróg publicznych klasy „L”(lokalna) – **KDL**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy „D”(dojazdowa) –**KDD**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych –**KDW**;
- 23) tereny ciągów pieszo-jezdných – **KP**;
- 24) tereny parkingów publicznych – **KX**;
- 25) tereny kolejowe – **KK**;
- 26) tereny komunikacji wodnej – **WS,KW**;
- 27) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV – **E 15 kV**;
- 28) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV – **E 110 kV**;
- 29) napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV – **E 400 kV**;
- 30) stacje transformatorowe 15/0,4 kV – **ET**;
- 31) tereny obiektów wodociągowych – **WZ**;
- 32) tereny obiektów gospodarki ściekowej – **K**;
- 33) tereny obiektów hydrotechnicznych i elektrowni wodnej – **KWH, EW**.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. Strukturę przestrzenną obszaru planu realizować poprzez wyznaczone kategorie terenów istniejącej i planowanej zabudowy, określone w § 6 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń planu odnośnie:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) warunków i wskaźników zagospodarowania terenu - parametrów zabudowy, dopuszczeń i nakazów określonych w przepisach szczegółowych,
 - b) stosowania ustaleń określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - c) warunków i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nową zabudowę w lukach zabudowy sytuować w linii zabudowy istniejącej zdefiniowanej w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c;
- 4) w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków jako nieprzekraczalnej;
- 5) lokalizacja budynków względem przyległych dróg ma następować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisem wymienionym w pkt 3.

2. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 8.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: **MN-1 do MN-16, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-27, MN-28 do MN-31, MN-37, MN-39 MN-40 do MN-45, MN-53 do MN-85, MN-92** z przeznaczeniem podstawowym – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa) stanowiąca kontynuację cech zabudowy na działkach sąsiednich w zakresie cech dachu i liczby kondygnacji;
- 2) wymiana istniejących budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących;
- 3) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych, garaży i budynków gospodarczych;
- 4) realizacja usług o charakterze nieuciążliwym, prowadzonych w lokalu użytkowym, wydzielonym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczną, w zabudowie położonej w bliskim sąsiedztwie dróg wojewódzkich (**KDG-1** i **KDG-2**) oraz terenów kolejowych (**KK**);
- 6) utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy; rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących, usytuowanych bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy można realizować w zakresie dopuszczonym w przepisach techniczno-budowlanych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca albo nieprzekraczalna, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje linia zabudowy istniejącej, wyznaczona według zasad określonych w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c; w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków - jako nieprzekraczalnej;
- 2) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,2, a w zabudowie bliźniaczej max 1,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 40%, w zabudowie bliźniaczej do 50%; na działkach, na których istniejąca powierzchnia zabudowy jest równa lub większa od maksymalnej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 5% powierzchni działki;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 40%, w zabudowie bliźniaczej lub w przypadku zlokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy – do 12,0 m, wysokość budynków garażowych i gospodarczych - do 6,0 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych: do trzech, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym;
- 8) geometria dachów nowych budynków mieszkalnych: dwuspadowe albo cztero-spadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie ich nachylenia w przedziale: 35°- 45°; nie dopuszcza się realizacji dachów stromych jednospadowych, wielospadowych, mieszanych i niesymetrycznych, o różnym nachyleniu połaci, o kalenicy lub okapie uskokowym; wysunięcie okapów poza obrys ścian budynku – do 50 cm;
- 9) dopuszcza się lukarnę z dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy mniejszej niż wysokość kalenicy głównej dachu albo z dachem płaskim, także do dwóch lukarn pojedynczych z dachem jednospadowym;
- 10) geometria dachów budynków pozostałych: jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli, szarości, beżu i żółci pastelowej;
- 12) pokrycie stromych dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 14) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 15) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w przypadku jednoczesnej budowy, co najmniej 8 budynków w zespole obejmującym jeden ciąg zabudowy - obowiązują warunki i parametry określone § 9.

5. Dla terenów położonych w strefie układu ruralistycznego wsi kmiecej (rejon ul. Powstańców Śląskich, ul. Strzelców Bytomskich i ul. ks. Fiecka) oraz dla budynków zabytkowych wskazanych na rysunku planu stosuje się odpowiednio ustalenia określone w rozdziale 7.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: **MN-17, MN-23 do MN-25, MN-26, MN-32 do MN-36, MN-38, MN-46 do MN-52, MN-86 do MN-91, MN-93** z przeznaczeniem podstawowym – tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów towarzyszących;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe w lokalu użytkowym, wydzielonym zgodnie z przepisami odrębnymi, realizowane w budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje linia zabudowy istniejącej, wyznaczona według zasad określonych w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 40%, w zabudowie bliźniaczej do 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 40%, w zabudowie bliźniaczej lub w przypadku zlokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 0,8, a w zabudowie bliźniaczej max 1,0;
- 5) wysokość zabudowy – do 9,0 m, wysokość budynków garażowych i gospodarczych - do 6,0 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych: do dwóch, w tym poddasze użytkowe;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dwuspadowe albo czterospadowe o symetrycznym układzie połąci i kącie ich nachylenia w przedziale: 35°-45°; nie dopuszcza się realizacji dachów stromych jednospadowych, wielospadowych, mieszanych i niesymetrycznych, o różnym nachyleniu połąci, o kalenicy lub okapie uskokowym; wysunięcie okapów poza obrys ścian budynku – do 50 cm;
- 9) dopuszcza się lukarnę z dachem dwuspadowym, o wysokości kalenicy mniejszej niż wysokość kalenicy głównej dachu albo z dachem płaskim, także do dwóch lukarn pojedynczych z dachem jednospadowym;
- 10) geometria dachów budynków pozostałych: jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli, beżu i żółci pastelowej;
- 12) pokrycie stromych dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 14) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 15) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 10.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN,U-1 do MN,U-47**, o przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową z zastrzeżeniem ust. 2.

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

- 1) W zakresie przeznaczenia podstawowego – realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych z obiektami towarzyszącymi;

- 2) usługi o charakterze nieuciążliwym prowadzone w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lub w budynku towarzyszącym;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) zakaz budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;
- 5) utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy;
- 6) rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących, o których mowa w punkcie 5 można realizować w zakresie dopuszczonym w przepisach budowlanych.

3. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę usługową;
- 3) sytuowania obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

4. Nową zabudowę oraz rozbudowę budynków istniejących należy realizować z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w § 8.

5. Dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi kmiecej i dla budynków zabytkowych stosuje się dodatkowo warunki określone w rozdziale 7.

§ 11.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MW-1** do **MW-4** o przeznaczeniu podstawowym – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, wymianę istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) dopuszcza się realizację usług w parterze budynku, w lokalach zajmujących nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: według rysunku planu; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje linia zabudowy istniejącej, wyznaczona według zasad określonych w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c;
- 2) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków jako nieprzekraczalnej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;
- 4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,2;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych w budynkach ze stromym dachem (w tym poddasze użytkowe), do 2 kondygnacji w budynkach z dachem płaskim,
 - b) liczba kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, ewentualnie druga w stromym dachu, jednakowa na całym terenie,
 - c) wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych – do 12 m, pozostałej zabudowy – do 6 m;
- 7) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45° albo płaskie, jednolite na całym terenie;

- 8) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych: strome, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° albo płaskie, jednolite na całym terenie MW;
- 9) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem;
- 10) elewacje budynków: w odcieniach bieli, szarości i beżu;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 13) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 12.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **U-1** do **U-29**, o przeznaczeniu podstawowym - pod zabudowę usługową.

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

- 1) budowę budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przebudowę, rozbudowę i wymianę budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się możliwość:
 - a) realizacji mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowej, o ile prowadzona działalność nie powoduje uciążliwości wykluczającej realizację mieszkań,
 - b) zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe.

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

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic - wskazana na rysunku; w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków jako linii nieprzekraczalnej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych wliczając poddasze użytkowe w stromym dachu,
 - b) wysokość zabudowy: do 12 m z uwzględnieniem ustaleń ust. 5;
- 6) geometria dachów: strome dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 35° do 45°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

5. Dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi kmiecej i dla budynków zabytkowych stosuje się dodatkowo warunki określone w rozdziale 7.

6. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów **U-2** i **U-4** uwzględnić ograniczenia wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 13.1. Ustala się tereny oznaczone symbolami **UK-1** i **UK-2**, o przeznaczeniu podstawowym – tereny obiektów kultu religijnego:

- 1) **UK-1** - kościół odpustowy pw. św. Rocha;
- 2) **UK-2**- kościół parafialny pw. św. Katarzyny z budynkiem plebanii o funkcji mieszkalno-usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, zieleni i urządzeń towarzyszących.

3. Na terenie **UK2** dopuszcza się rozbudowę budynku plebanii oraz budowę nowych budynków i urządzeń towarzyszących.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przyjmuje się linię zabudowy istniejących budynków jako linię nieprzekraczalną;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniejszy niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, dla budynku kościoła - nie ustala się.

5. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy dodatkowo obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów rozdz. 7 oraz przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 14.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: od **US-1** do **US-6**, o przeznaczeniu podstawowym tereny sportu i rekreacji wraz z urządzeniami budowlanymi.

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

- 1) budowę obiektów i urządzeń budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu, a tak, że ich przebudowę i rozbudowę;
- 2) na terenie **US-5** realizację mariny z urządzeniami i obiektami przystani.

3. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenach od **US-1** do **US-6**:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenie **US-1** : do 10%,
 - b) na terenach **US-2** i **US-3** : do 30%,
 - c) na terenach **US-4**, **US-5**, **US-6**: do 10%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając trawiastych nawierzchni boisk i powierzchni wód - nie mniejszy niż:
 - a) na terenie **US-1**: 20%,
 - b) na terenach **US-2** i **US-3**: 10%,
 - c) na terenie **US-4**: 5% ,
 - d) na terenie **US-5**, **U-6**: 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **US-1**: min 0,1, max 0,3,
 - b) na terenach **US-2** i **US-3**: min. 0,1, max 0,9,
 - c) na terenach **US-4**, **US-5**, **US-6**: min. 0,1, max 1,5;
- 4) wysokość budynków: nie większa niż 13 m;
- 5) wysokość budowli: nie większa niż 15 m;

- 6) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 45°, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Zagospodarowanie terenów **US-5** i **US-6** winno uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 37, wynikające z położenia tego terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 15.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **P-1**, do **P-6** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach **P-1** do **P-6** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć i obiektów spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdziałach 6 i 8:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 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 z zastrzeżeniem punktów 1-2;
- 5) telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. Na terenach **P-1**, **P-2**, **P-3** i **P-5** dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a na pozostałych terenach, o których mowa w ust. 1, także przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów **P-1** i **P-6** uwzględnić ograniczenia wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisem odrębnym.

5. Na terenach **P-1**, **P-2**, **P-3** i **P-6** dopuszcza się zabudowę usługową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: według rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 70%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 2,0;
- 5) wysokość zabudowy: do 12 m; wysokość budowli: do 20 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dachy strome o nachyleniu do 45°, dachy łukowe i inne;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według ustaleń § 31;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

§ 16.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **RM-1** do **RM-20**, o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz budynków na wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodziną, usługową (w tym agroturystyczną), także lokalizacja nowych obiektów usługowych z wykluczeniami jak w ust. 3.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39 DJP;
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

4. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych działkach budowlanych wydzielonych w obrębie terenów oznaczonych w planie jako tereny zabudowy zagrodowej **RM** - stosuje się do tej zabudowy przepisy § 8.

5. Nową zabudowę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem następujących warunków:

- 1) linia zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic - wskazana na rysunku; w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków jako linii nieprzekraczalnej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: do 12 m,
 - c) wysokość budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej: do 6 m,
 - d) wysokość budynków inwentarskich i innych związanych z funkcją rolniczą: dostosować do funkcji i wymagań przepisów szczególnych,
 - e) wysokość budowli: nie większa niż 20 m;
- 6) geometria dachów nowych budynków mieszkalnych: dwuspadowe albo czterospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie ich nachylenia w przedziale: 35°- 45°, nie dopuszcza się realizacji dachów stromych jednospadowych, wielospadowych, mieszanych i niesymetrycznych, o różnym nachyleniu połaci, o kalenicy lub okapie uskokowym; wysunięcie okapów poza obrys ścian budynku – do 50 cm;
- 7) dopuszcza się lukarnę z dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy mniejszej niż wysokość kalenicy głównej dachu albo z dachem płaskim, także do dwóch lukarn pojedynczych z dachem jednospadowym;
- 8) geometria dachów budynków, o których mowa w pkt 6: dwuspadowe albo czterospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie ich nachylenia w przedziale 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°;
- 9) elewacje ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych: tynkowane - w odcieniach bieli, szarości i beżu;
- 10) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 12) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38;
- 13) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

8. Na terenach **RM** w granicach historycznego układu ruralistycznego obowiązują dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania, określone w rozdziale 7.

§ 17.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **RU**, o przeznaczeniu podstawowym - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się budowę obiektów zaplecza produkcji rolniczej – budynków, budowli i urządzeń towarzyszących, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska, określonych w rozdziale 6 i 8 oraz warunków przepisów odrębnych.

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ograniczonej linią zabudowy: nie większa niż 70%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki ograniczonej linią zabudowy: nie mniejszy niż 20 %;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość budynków, wiat, garaży na sprzęt rolniczy i innych budynków związanych z funkcją: dostosować do funkcji i wymagań przepisów szczególnych, ale nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli: nie większa niż 20 m,
 - c) geometria dachów: dwuspadowe albo czterospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie ich nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 31;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki.

4. Na terenie **RU** dopuszcza się budowę telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 18.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **R-1** do **R-34** o przeznaczeniu podstawowym: tereny rolnicze - grunty orne, użytki zielone.

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

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów – gruntów ornycych, użytków zielonych (łąk i pastwisk);
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych, skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację rolniczych dróg dojazdowych,
 - b) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - c) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami – po spełnieniu wymagań przepisów szczególnych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako **RV**, **RVI**, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu, a także nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) realizację zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem **R-13**, **R-14**, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej i sieci infrastrukturalnych.

3. Zabudowę zagrodową, o której mowa w ust. 2 pkt 4 lit. e, należy realizować z odpowiednimi ustaleniami planu dla terenów RM.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych obiektów wieżowych o wysokości nie większej niż 50 m.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, położonymi poza granicami obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 19.1. Ustala się tereny lasów i planowanych zalesień, oznaczone odpowiednio symbolami **ZL** i od **ZLp-1** do **ZLp-3**.

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

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;
- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZL** i **ZLp** przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami i budowlami, za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych - jeżeli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 20.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **ZR-1** do **ZR-24**, o przeznaczeniu podstawowym: zadrzewienia i zakrzewienia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie lub uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień w formie powierzchniowej lub kępowej z udziałem zieleni trawiastej; na terenach **ZR** sąsiadujących bezpośrednio z terenami kolejowymi **KK** obowiązują ograniczenia w nasadzeniach zieleni wysokiej określone w przepisach odrębnych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 80%;
- 2) zakazuje się nasadzeń roślin inwazyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń o funkcji rekreacyjnej i infrastruktury technicznej za wyjątkiem telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

§ 21.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **ZP-1** do **ZP-7**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%;
- 2) realizacja zieleni komponowanej w formie wysokiej, średniowysokiej i niskiej z udziałem zimozielonej, dostosowanej do warunków siedliskowych, funkcji terenów otaczających i przebiegu podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej.

3. Na terenie **ZP-4** w granicach obszaru ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania, określone w rozdziale 7.

§ 22.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZC** o przeznaczeniu podstawowym – istniejący cmentarz.

2. Zagospodarowanie terenu cmentarza winno odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

3. W przypadku realizacji na terenie **ZC** zabudowy, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna: 6 m od linii rozgraniczającej ulicę **KDD-35** oraz 15 m od linii rozgraniczającej teren **KK**;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 5%;
- 3) udział powierzchni czynnej biologicznie: nie mniejszy niż 10%, nie wliczając powierzchni grzebalnych;
- 4) intensywność zabudowy: do 0,1;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze w stromym dachu,
 - b) wysokość zabudowy: do 8 m;
- 6) geometria dachów: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° lub płaskie.

4. Dojścia i dojazdy do powierzchni grzebalnych winny posiadać nawierzchnię utwardzoną i uniemożliwiać odpływ wód opadowych w miejsca przeznaczone na groby ziemne i murowane.

5. Na terenie **ZC** nie dopuszcza się budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

§ 23.1. Wyznacza się tereny wód śródlądowych oznaczone symbolami:

- 1) **WS,KW** - wody śródlądowe rzeki Odry, stanowiące szlak żeglugowy (Odrzańską Drogę Wodną);
- 2) **WS-1** – wody śródlądowe Cieku Żydówka;
- 3) **WS- 2** – wody śródlądowe cieku Brzeziczanka;
- 4) **WS-3** do **WS-48**, o przeznaczeniu podstawowym: wody śródlądowe: ciek, starorzeczka i rowy szczegółowe w zlewni powierzchniowej rzeki Odry.

2. Zasady zagospodarowania terenów wód śródlądowych, wymienionych w ust. 1:

- 1) koryta Odry, Żydówki, pozostałych cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby z zachowaniem ich przyrodniczej obudowy;
- 2) zachować i rozbudować zieleń w otoczeniu wód, z uwzględnieniem zasad obowiązujących w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego oraz potrzeb komunikacji wodnej na terenach **WS,KW**;
- 3) urządzenia piętrzące, przepusty i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 4) dopuszcza się:
 - a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków cieków i rowów w planowanych pasach i skrzyżowaniach dróg publicznych oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P**, w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg i zagospodarowania terenów, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
 - b) przekroczenia cieków i 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 na zasadach i warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach odrębnych,
 - d) kształtowanie i zabudowę koryta oraz brzegów rzeki Odry w zakresie wymaganym dla dostosowania Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów szlaku żeglugowego klasy międzynarodowej;
- 5) zabrania się naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej w działalności związanej z utrzymaniem cieków wodnych i rowów.

§ 24.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **WP**, o przeznaczeniu podstawowym: wał przeciwpowodziowy.

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

- 1) utrzymanie istniejącej funkcji wału przeciwpowodziowego;
- 2) utrzymanie i przebudowę istniejącej drogi o symbolu **KDD-67**, na odcinku biegnącym w koronie wału.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejącego wału oraz budowę towarzyszących urządzeń regulacyjnych przeciwpowodziowych;
- 2) przekroczenia wału przez sieci i obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

§ 25.1. Wyznacza się tereny obiektów gospodarki ściekowej oznaczone symbolami:

- 1) **K-1** – o przeznaczeniu: istniejąca mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości 800 m³/d;
- 2) **K-2, K-3, K-4** – o przeznaczeniu: przepompownia ścieków.

2. Na terenie **K-1** ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, wymianę istniejących budynków, obiektów i urządzeń, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) budowę biogazowni działającej w kogeneracji z oczyszczalnią i towarzyszącej infrastruktury technicznej.

3. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania terenu **K-1**:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie mniejszy niż: 10%;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 1,5;
- 4) wysokość budynków: nie większa jednak niż 13 m;
- 5) wysokość budowli – nie większa niż 15 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszczalne także dachy strome o nachyleniu od 35° do 45°, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi.

4. Na terenie **K-1** dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach **K-2, K-3, K-4** zakazuje się realizacji jakichkolwiek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 26.1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone symbolem **ET**, o przeznaczeniu podstawowym: stacje transformatorowe 15/04 kV.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) linia zabudowy – nie ustala się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni lub terenu: do 100%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dopuszczalny 0%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 2;
- 5) wysokość zabudowy: nie większa niż 8 m.

§ 27.1. Wyznacza się teren obiektów hydrotechnicznych oznaczony symbolem **KWH,EW** o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) śluza na stopniu wodnym „Dobrzeń Wielki”;
- 2) elektrownia wodna o mocy zainstalowanej 1,8 MW i możliwej produkcji od 50 do 60 tysięcy MWh energii w skali roku, zlokalizowana przy stopniu wodnym „Dobrzeń Wielki” w km 164,2.

2. Ustala się możliwość:

- 1) przebudowy obiektu piętrzącego (długości, szerokości i wysokości podnoszenia) do wymaganych parametrów dla drogi wodnej IV klasy;

2) budowy i przebudowy innych budowli towarzyszących, związanych z obsługą stopnia wodnego i elektrowni wodnej.

3. W zagospodarowaniu i użytkowaniu obiektów hydrotechnicznych na terenie **KWH,EW** uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 28.1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne: **KDG, KDL, KDD**;
- 2) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **ZP**;
- 3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 4) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem **KP**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględnić ustalenia szczegółowe planu, nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych.

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

- 1) wprowadzanie elementów małej architektury i zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie przystanków autobusowych, zatok parkingowych;
- 3) lokalizowanie tymczasowych obiektów o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości do 4 m z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 29.1. Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) tereny dróg publicznych klasy „G”, oznaczone symbolem **KDG-1, KDG-2**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy „L”, oznaczone symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy „D” – dojazdowe, oznaczone symbolami od **KDD-1** do **KDD-103**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW-1** do **KDW-29**;
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KP-1** do **KP-52**;
- 6) parkingi publiczne – **KX-1** do **KX-5**;
- 7) tereny komunikacji wodnej **WS,WK** - śródlądowy szlak żeglugowy na rzece Odrze (Odrzańska Droga Wodna), docelowo IV klasy międzynarodowej.

2. W przypadkach budowy, rozbudowy, remontu dróg – uwzględniać, odpowiednio dla przyjętej kategorii ruchu, poza podstawowymi elementami przekroju poprzecznego drogi lub ulicy:

- 1) możliwość realizacji:
 - a) pasów zieleni,
 - b) pasów lub zatok postojowych,
 - c) ścieżek rowerowych o szerokości dostosowanej do pełnionej funkcji,
 - d) infrastruktury technicznej liniowej nie związanej bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym hydranty pożarowe;

- 2) w rozwiązaniach komunikacyjnych uwzględniać także:
 - a) potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - b) wymagania w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
 - c) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu,
 - d) zachowanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień przyulicznych i przydrożnych, odtwarzać je w przypadku niezbędnych wycinek sanitarnych;
- 3) obiekty i urządzenia niezwiązane bezpośrednio z komunikacją drogową lub potrzebami ruchu lokalizować w pasie drogowym na warunkach zgodności z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku modernizacji szlaku żeglugowego **WS,KW** na rzece Odrze dopuszcza się, odpowiednio dla przyjętej klasy drogi wodnej możliwość:

- 1) regulacji i pogłębienia koryta oraz korekty linii brzegowej rzeki;
- 2) rozbudowy, przebudowy i remontów istniejących oraz budowy nowych urządzeń hydrotechnicznych.

§ 30.1. Ustala się parametry i warunki zagospodarowania dróg, o których mowa w § 29.

2. **KDG-1 i KDG-2** – istniejące odcinki dróg wojewódzkich:

- 1) **KDG-1**, droga nr 454 relacji Opole – Namysłów, klasy „G” (główna), w granicach planu znajduje się część drogi o łącznej długości 2,2 km (ul. Opolska – 1,55 km i ul. Namysłowska – 0,65 km);
- 2) **KDG-2**, droga nr 457 relacji Dobrzeń Wielki – Brzeg, klasy „G”(główna), w granicach planu znajduje się odcinek drogi w ciągu ul. Wrocławskiej o długości 0,40 km;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDG-1**, droga nr 454 - szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 30 m,
 - b) **KDG-2**, droga nr 457 - szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 19 m.

3. **KDL-1** - droga gminna, klasy „L” (lokalna), w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,3 km (ul. Sienkiewicza w Dobrzenu Wielkim), szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających: 6 m do 15 m, planowane poszerzenie do szerokości 10 – 12 m.

4. **KDL-2**- droga klasy „L” (ul. Kopernika w Dobrzenu Wielkim – droga powiatowa nr 1725 O), w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,45 km i szerokości w liniach rozgraniczających od 7 m do 12 m.

5. **KDL-3** - droga gminna klasy „L” (lokalna), o długości 0,25 km (ul. Wspólna w Dobrzenu Wielkim), o szerokości w liniach rozgraniczających od 16 do 20 m.

6. **KDL-4** – droga klasy „L” (lokalna), o długości 0,55 km (ul. Polna w Brzeziu), o szerokości w liniach rozgraniczających: od 5 m do 12 m,.

7. **KDL-5** droga klasy „L” (ul. Wiejska w Brzeziu, droga powiatowa nr 1725 O), w granicach planu znajduje się odcinek o długości 0,37 km, o szerokości w liniach rozgraniczających: od 10 m do 15 m.

8. **KDD-1** do **KDD-103** - gminne drogi dojazdowe klasy „D”, o łącznej długości ok. 7,5 km, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4 m do 10 m.

9. **KDW-1** do **KDW-29** - drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających od 3 m do 8 m.

10. **KP-1** do **KP-52** - ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających od 3 do 6 m.

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

- 1) zabudowa techniczno-produkcyjna – 1 m.p./4 stanowiska pracy;
- 2) place składowe, hurtownie, magazyny – 1 m.p./150-200 m² powierzchni składowej lub 4 stanowiska pracy;
- 3) warsztaty samochodowe – 6 m.p./1 stanowisko napraw;
- 4) usługi gastronomiczne – 25 m.p./100-120 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) inna zabudowa usługowa – 4 m.p./80-100 m² powierzchni użytkowej obiektu;

- 6) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 7) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6 należy dodatkowo uwzględnić:

- 1) miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które powinny stanowić, co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 2) miejsca postojowe dla rowerów – minimum 5 stanowisk.

§ 32.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KK** z przeznaczeniem podstawowym: zamknięte tereny komunikacji kolejowej, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu, oznaczone symbolem **KK** – fragment linii kolejowej nr 277, relacji Opole – Wrocław-Brochów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przebudowę i rozbudowę infrastruktury kolejowej;
- 2) renowację i budowy urządzeń odwadniających;
- 3) przebudowę i rozbudowę obiektów inżynierskich;
- 4) budowę ekranów akustycznych i innych urządzeń zabezpieczających przed hałasem, na odcinkach sąsiadujących z terenami o normowanych poziomach dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego;
- 5) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastrukturalnych, w tym telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: lokalizowanie budynków z granicami terenu **KK** – według przepisów odrębnych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 10%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 0%;
- 4) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
 - b) wysokość budowli: nie większa niż 20 m, wysokość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych nie większa niż 50 m;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie, dopuszczalnie także dachy strome o nachyleniu w przedziale od 35° do 45°, dachy łukowe i inne;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według ustaleń § 31;
- 7) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 38.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 33.1 Ustala się zasady realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze planu dopuszcza się realizację nowych, rozbudowę i wymianę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i warunków przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach planowanej zabudowy pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych: z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z gminnych ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**P-1** do **P-6**) w wodę z własnych ujęć wód podziemnych.

3. Ustala się zasady gospodarki ściekowej:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych: do oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem **K-1**, za pośrednictwem gminnej sieci grawitacyjno-tłocznej kanalizacji komunalnej, z wykorzystaniem przepompowni ścieków, oznaczonych symbolami **K-2, K-3, K-4**;
- 2) odprowadzenie ścieków 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 komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych;
- 4) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, MN/U, MW**: do gruntu na własnym terenie, w sposób niepowodujący zalewania nieruchomości sąsiednich; docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie i rowy chłonne;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych, utwardzonych powierzchni zanieczyszczanych na terenach od **P-1** do **P-6** oraz od **U-1** do **U-30**: wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej do planowanej kanalizacji deszczowej w pasach przyległych dróg publicznych, poprzez separatory zanieczyszczeń i zawieszin w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi, oznaczonymi symbolem **E 15 kV**, liniami kablowymi **E 15 kVp** - z GPZ Dobrzeń Mały;
- 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych 15/04 kV, oznaczonych symbolem **ET**.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) przebudowę linii elektroenergetycznych średnich napięć, w tym skablowanie odcinków linii **E 15kV**;
- 2) rozbudowę sieci średnich i niskich napięć;
- 3) realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV;
- 4) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę elektrowni wodnej na terenie **KWH,EW** o mocy zainstalowanej 1,8 MW, zlokalizowanej przy stopniu wodnym „Dobrzeń Wielki” na rzece Odrze – na warunkach określonych w § 27;
- 5) dopuszcza się 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.

6. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię ciepłą: z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci ciepłej, wykorzystującej ciepło z Elektrowni Opole w Brzeziu oraz towarzyszących urządzeń ciepłowniczych.

7. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz przewodowy siecią rozdzielczą oraz możliwość rozbudowy tej sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) modernizację i wymianę istniejących linii telekomunikacyjnych;
- 2) budowę nowej sieci abonenckiej, a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
- 3) realizację:
 - a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
 - b) sieci szerokopasmowych,
 - c) stacji telefonii bezprzewodowej;

- 4) telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w taki sposób, aby unikać ich ekspozycji w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych poprzez:
 - a) zachowanie minimalnej, wzajemnej odległości telekomunikacyjnych obiektów wieżowych nie mniejszej niż 500 m,
 - b) maskowanie zielenią lub w inny sposób.
9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
 - 1) gromadzenie odpadów komunalnych: w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;
 - 2) postępowanie z odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nieprzeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę: według przepisów szczególnych.

Rozdział 6

Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska i przyrody

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MN i MW**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**MN,U**) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej lub usługowej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (**U**):
 - a) placówek oświaty i wychowania obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej albo szpitali - obowiązują poziomy hałasu przewidziane dla terenów szpitali i domów opieki społecznej,
 - c) sportu i rekreacji (**US**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

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

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

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

5. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem cenne przyrodniczo zadrzewienia wzdłuż dróg i ulic w obszarze planu; dopuszcza się wycinki drzew z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

6. Wyznacza się tereny wymagające rekultywacji: tereny nieużytków po eksploatacji odkrywkowej kopalni – kruszyw naturalnych i glin ceramiki budowlanej, oraz inne tereny zdegradowane, w tym wcześniej zabudowane, dotychczas niezrekultywowane lub tylko częściowo zrehabilitowane. Dla terenów tych ustala się następujące działania: dalsza rekultywacja i docelowe zagospodarowanie. Granice oraz kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów wymagających przeprowadzenia lub zakończenia rekultywacji wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia podstawowego.

7. W granicach planu nie przewiduje się eksploatacji odkrywkowej udokumentowanego złoża margli i wapieni dla przemysłu cementowego „Dobrzeń”, ani ochrony powierzchni tego złoża przed innym zagospodarowaniem.

Rozdział 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych

§ 35.1. Ustala się ochronę konserwatorską zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:

- 1) kapliczka św. Anny, plac kościoła św. Rocha;
- 2) kapliczka źródło, plac kościoła św. Rocha;
- 3) figura św. Rocha, plac kościoła św. Rocha;
- 4) kaplica „XIII Stacja Drogi Krzyżowej”, teren cmentarza przy kościele św. Rocha;
- 5) kapliczka Matki Boskiej, ul. Namysłowska 65;
- 6) kapliczka św. Nepomucena, ul. Opolska skrzyżowanie z ul. Morcinka;
- 7) kapliczka Matki Boskiej z rzeźbą „Ecce Homo”, ul. Opolska 13;
- 8) kościół parafialny pw. św. Katarzyny, ul. Kościelna;
- 9) dawny kościół św. Katarzyny, ul. Opolska 2 (stacja opieki Caritas);
- 10) brama przy dawnym kościele św. Katarzyny, ul. Opolska;
- 11) budynek mieszkalny, ul. Opolska 15;
- 12) budynek mieszkalny, ul. Opolska 17;
- 13) budynek mieszkalny, ul. Opolska 19;
- 14) budynek mieszkalny, ul. Opolska 23;
- 15) budynek mieszkalny, ul. Opolska 31;
- 16) budynek mieszkalny, ul. Opolska 33;
- 17) budynek mieszkalny, ul. Powstańców 39;
- 18) szkoła, ul. Kościelna 4.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga zachowania lub przywrócenia:

- 1) historycznej bryły obiektu i dachu, co do kształtu i rodzaju materiału;
- 2) podziałów w elewacji (gzysmy między kondygnacyjne, nadokienne, podokapowe);
- 3) form stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wewnętrznych podziałów, układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, opasek wokół okien;
- 4) zdobnictwa i detali elewacji (w tym kapliczek w ścianach szczytowych), otworów w ścianach kolankowych.

3. Prowadzenie robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu, odpowiednio do współczesnych wymogów użytkowych z jednoczesnym zachowaniem ich walorów zabytkowych.

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa ochrony kompozycji przestrzennej historycznego założenia ruralistycznego wsi kmiecej w rejonie ul. Powstańców Śląskich, ul. Strzelców Bytomskich, ul. ks. Fiecka;
- 2) strefa ochrony krajobrazu kulturowego dla zapewnienia ochrony komponentów naturalnych i antropogenicznych, obejmująca teren usług wyznaniowych (**UK-1**) oraz teren cmentarza (**ZC**) wraz z parkiem (**ZP-4**).

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 1, wskazanej na rysunku planu, ochronie podlega układ przestrzenny z elementami istniejącego zagospodarowania. W tym celu ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: skali i ukształtowania bryły, w tym kształtu, nachylenia połaci i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz użytego materiału;
- 2) w lukach zabudowy nowe budynki sytuować w linii zabudowy – jak na działce sąsiedniej, a w przypadku działek o szerokości frontu mniejszej niż 20 m – w układzie szczytowym;
- 3) przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową obiektów należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) kształt, rozmiary, rozmieszczenie i podziały otworów okiennych i drzwiowych realizować zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektów, odpowiednio do stanu zachowania,
 - b) dachy nowych i przebudowywanych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - spadziste, o symetrycznym nachyleniu połaci, kącie nachylenia 35° - 45°, wysunięcie okapów nie większe niż 50 cm,
 - c) w istniejących budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się utrzymanie obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu,
 - d) kolory elewacji – białe lub beżowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - e) elementy technicznego wyposażenia budynków - klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, należy lokalizować na elewacjach innych niż eksponowane.

7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 2, nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej cmentarza: kapliczek „Stacji drogi krzyżowej”, historycznie ukształtowanych pól grzebalnych, alei cmentarnych, ogrodzenia ceglano;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni z uzupełnieniem jej wzdłuż alei cmentarnych i ogrodzenia cmentarza, uzupełnienie zieleni w parku przycmentarnym, z ochroną starodrzewia.

8. W granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego występuje zabytek wpisany do rejestru zabytków: kościół odpustowy pw. św. Rocha (decyzja o wpisie do rejestru- nr 105/54 z dnia 2.06.1954 r.). Prowadzenie robót budowlanych przy tym zabytku, oraz w jego otoczeniu winno się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 36.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków i przedstawione na rysunku planu:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 1: cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka IV-V okres epoki brązu, okres halsztacki, osada– okres średniowieczny;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 4: punkt osadniczy – pradzieje, punkt osadniczy – okres średniowieczny;
- 3) stanowisko archeologiczne nr 5: punkt osadniczy – okres średniowieczny;
- 4) stanowisko archeologiczne nr 8: punkt osadniczy – okres średniowieczny;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 10: punkt osadniczy – XIV-XV w.;
- 6) stanowisko archeologiczne nr 11: punkt osadniczy – okres średniowieczny;
- 7) stanowisko archeologiczne nr 12: punkt osadniczy – pradzieje, punkt osadniczy – XIV-XV wiek.

2. Stanowisko wymienione w ust. 1 pkt 1 zostało wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-23/65.

3. Roboty ziemne w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, wykonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie lub ograniczeniom w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych

§ 37.1. W granicach planu występują obiekty i tereny podlegające ochronie lub ograniczeniom w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych, wskazane na rysunku planu:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” o kodzie PLB 020002, występujący w południowo - zachodniej części obszaru planu;

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$),
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (międzywałą);

3) strefa ochrony krajobrazu kulturowego, obejmująca teren kościoła pw. św. Rocha oraz cmentarza wraz z parkiem;

4) strefa ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi kmiecej;

5) stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe wskazane na rysunku planu;

6) strefa ograniczeń sanitarnych wokół cmentarza;

7) strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej w Brzeziu k. Opola;

8) strefa podwyższonego natężenia pola elektromagnetycznego wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV i 400 KV;

9) tereny i obiekty podlegające ochronie – niewskazane na rysunku planu:

- a) gatunki roślin objęte częściową ochroną prawną: nadwodnik trójpręcikowy *Elatine triandra* oraz nadwodnik sześciopęcikowy *Elatine hexandra*,
- b) projektowany obszar najwyższej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawy” obejmujący północną część obszaru planu, oraz GZWP 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” przewidywany obszar wysokiej ochrony (OWO) - obejmujący cały obszar planu.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) z uwagi na lokalizację w obszarze najwyższej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawy” oraz w obszarze wysokiej ochrony GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie” - ustala się w całym obszarze planu:

- a) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie lub zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności zakazuje się lokalizowania wylewisk ścieków oraz instalacji do składowania odpadów,
- b) 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,
- c) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardej powierzchni komunikacyjnych, przemysłowych i usługowych w systemy kanalizacyjne oraz podczyszczanie w odstojnikach szlamów i piasku przed ich odprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej,
- d) nakaz postępowania z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują warunki (zakazy, nakazy i dopuszczenia) określone w przepisach odrębnych;

3) w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje się ochroną istniejącą zielen cmentarną i w parku przykościelnym, dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów wymuszoną zabiegami pielęgnacyjnymi i wymianą gatunkową;

4) w granicach ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi kmiecej obowiązują ustalenia ochronne określone w § 35 ust. 6;

5) w czasie robót ziemnych, wykonywanych w granicach i w bliskim sąsiedztwie wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych i obiektów zabytkowych należy przestrzegać zasad ochronnych określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) w strefie ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od terenu cmentarza **ZC**, obowiązują następujące zakazy:

- a) zakaz działalności związanej z produkcją, magazynowaniem i dystrybucją żywności,
- b) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i do potrzeb gospodarczych;

- 7) w strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej w Brzeziu k/Opola należy respektować nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 14/2015 z dnia 12 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2015 r., poz. 1216);
- 8) w związku z ochroną stanowisk roślin chronionych, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. a ustala się zakaz wykonywania melioracji osuszających na terenach **R-6** i **R-7**.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m², w zabudowie szeregowej - 300 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki: w zabudowie wolnostojącej - 18 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m, w zabudowie szeregowej - 10 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P**:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN,U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;
- 4) tereny zabudowy usługowej: **U, UK, US, KS**:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 600 m², a dla terenów sportu i rekreacji min. 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

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

4. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 2 w przypadkach uzasadnionych skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki, jeżeli nie wyklucza to przeznaczenia i zagospodarowania zgodnego z planem.

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

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1 Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 39.1. Ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**: 30%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** : 30%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN,U** : 30%;
- 4) tereny zabudowy usługowej – **U** : 30%;
- 5) tereny obiektów kultu religijnego – **UK** : 0%;
- 6) tereny sportu i rekreacji – **US** : 0%;
- 7) tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KS** : 30%;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P** : 30%;
- 9) tereny rolnicze –**R** : 0%;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej – **RM** : 0%;
- 11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU** : 30%;
- 12) tereny lasów – **ZL** : 0%;
- 13) tereny zalesień – **ZLp** : 0%;
- 14) tereny zadrzewień i zakrzewień – **ZR** : 0%;
- 15) tereny zieleni urządzonej – **ZP** : 0%;
- 16) teren cmentarza – **ZC** : 0%;
- 17) tereny wód śródlądowych – **WS** : 0%;
- 18) tereny wałów przeciwpowodziowych – **WP** : 0%;
- 19) tereny dróg publicznych klasy „G” (główna) – **KDG** : 0%;
- 20) tereny dróg publicznych klasy „L”(lokalna)– **KDL** : 0%;
- 21) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) –**KDD** : 0%;
- 22) tereny dróg wewnętrznych –**KDW** : 0%;
- 23) tereny ciągów pieszo-jezdných – **KP** : 0%;
- 24) tereny parkingów publicznych – **KX** : 0%;
- 25) tereny kolejowe – **KK** : 0%;
- 26) tereny komunikacji wodnej – **WS,KW** : 0%;
- 27) tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV – **ET** : 30%;
- 28) tereny obiektów wodociągowych – **WZ** : 0%;
- 29) tereny obiektów gospodarki ściekowej – **K** : 0%;
- 30) tereny obiektów hydrotechnicznych i elektrowni wodnej – **KWH,EW** : 30%.

2. Stawka procentowa określona w ust. 1, będzie służyć naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Dobrzeń Wielki przy zbyciu nieruchomości przez właściciela.

Rozdział 2 Postanowienia końcowe

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

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty linii kolejowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz inne inwestycje na terenach **KK**;
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty ponadgminnych dróg publicznych – wojewódzkich (**KDG**) i powiatowej (**KDL-2, KDL-5**);
- 3) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci przesyłowych: elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, ciepłych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi tym sieciom;
- 4) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty obiektów stopnia wodnego „Dobrzeń Wielki” na rzece Odrze wraz z elektrownią wodną (**KWH,EW**);
- 5) inwestycje związane z dostosowaniem szlaku żeglugowego Odry do wymagań międzynarodowej drogi wodnej IV klasy (**WS,KW**);
- 6) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty wałów przeciwpowodziowych (**WP**) i towarzyszących obiektów.

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

- 1) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD**;
- 2) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych **KDD** i gminnych dróg wewnętrznych, w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych;
- 3) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 4) rozbudowa, przebudowa i remonty obiektów oczyszczalni ścieków (**K-1**) wraz z budową kogeneracyjnej biogazowni;
- 5) rozbudowa i przebudowa sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
- 6) budowa i rozbudowa rozdzielczej sieci ciepłej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) budowa i rozbudowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) realizacja gminnych inwestycji celu publicznego na terenach sportu i rekreacji (**US**), terenach zieleni publicznej (**ZP**).

§ 41.1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) uchwała nr XII/132/2003 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 14/2004, poz. 211;
- 2) uchwała nr XIII/144/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Centrum – Dobrzeń Wielki”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 68/2000, poz. 68;
- 3) uchwała nr XXX/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego nr 2009/70, poz. 1105;
- 4) uchwała nr XXVII/250/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki – 2”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 975.

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

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

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

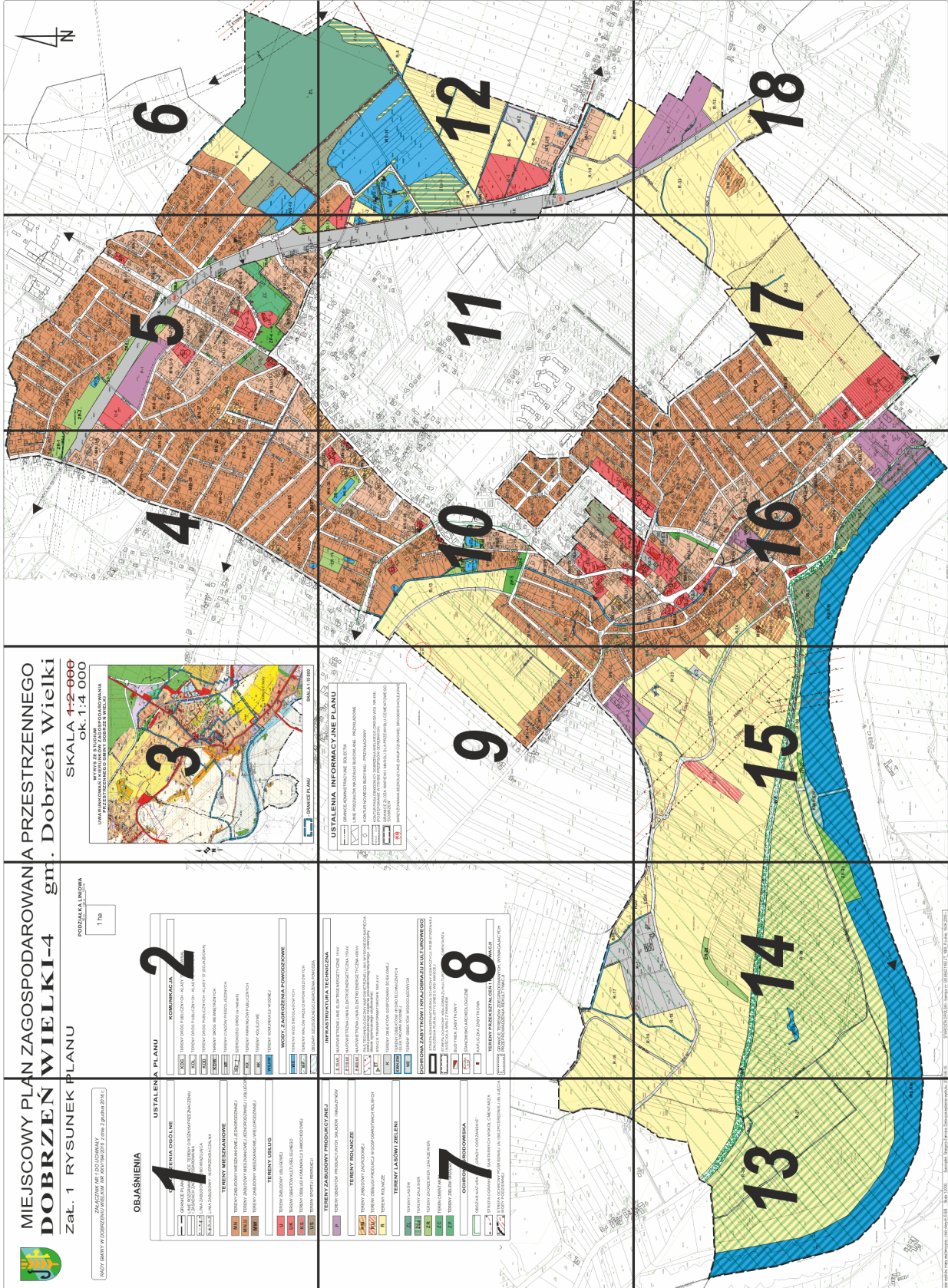
§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

Klemens Weber

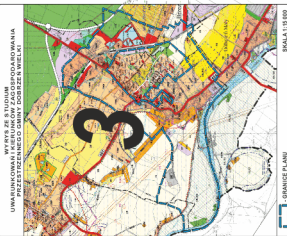
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXV/194/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 2 grudnia 2016 r.

PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DOBRZEŃ WIELKI-4 gm. Dobrzeń Wielki
Załącznik nr 1 RYSUNEK PLANU

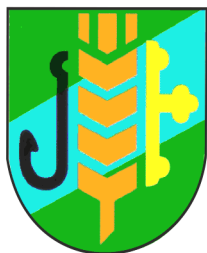
SKALA 1:2 000
WZROST WSKAZANIE
POZIOMA SKALA
1:1000



OBJAŚNIENIA	
1	TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ
2	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ
3	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach
4	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA II)
5	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA III)
6	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA IV)
7	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA V)
8	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VI)
9	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VII)
10	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VIII)
11	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA IX)
12	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA X)
13	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XI)
14	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XII)
15	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XIII)
16	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XIV)
17	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XV)
18	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XVI)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU	
1	WZROST WSKAZANIE
2	POZIOMA SKALA
3	WZROST WSKAZANIE
4	POZIOMA SKALA
5	WZROST WSKAZANIE
6	POZIOMA SKALA
7	WZROST WSKAZANIE
8	POZIOMA SKALA
9	WZROST WSKAZANIE
10	POZIOMA SKALA
11	WZROST WSKAZANIE
12	POZIOMA SKALA
13	WZROST WSKAZANIE
14	POZIOMA SKALA
15	WZROST WSKAZANIE
16	POZIOMA SKALA
17	WZROST WSKAZANIE
18	POZIOMA SKALA

OBJAŚNIENIA	
1	TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ
2	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ
3	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach
4	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA II)
5	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA III)
6	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA IV)
7	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA V)
8	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VI)
9	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VII)
10	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA VIII)
11	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA IX)
12	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA X)
13	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XI)
14	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XII)
15	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XIII)
16	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XIV)
17	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XV)
18	TERENY ZABUDOWY WILKOWATEJ W ODDZIELNYCH CZĘściach (KATEGORIA XVI)



MIEJSCOWY PLAN DOBRZEŃ¹



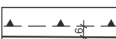
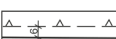
Załącz. 1 RYSUNEK F

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W DOBRZENIU WIELKIM NR XXV/194/2016 z dnia 2 grudnia 2016 r.




OBJAŚNIENIA

USTALENI.





OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICE PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA

TERENY MIESZKANIOWE

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

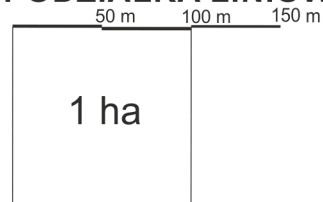
TERENY USŁUG

	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY SPORTU I REKREACJI

PLAN ZAGOSPODAROWANI WIELKI-4 gm

PLANU

PODZIAŁKA LINIOWA



A PLANU

KOMUNIKACJA

- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "G" (GŁÓWNA)
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "L" (LOKALNA)
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "D" (DOJAZDOWA)
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP** TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDD** SZEROKOŚCI DRÓG (w metrach)
- KX** TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
- KK** TERENY KOLEJOWE
- WS,KW** TERENY KOMUNIKACJI WODNEJ

WODY, ZAGROŻENIA POWODZIOWE

- WS** TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- WP** TERENY WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

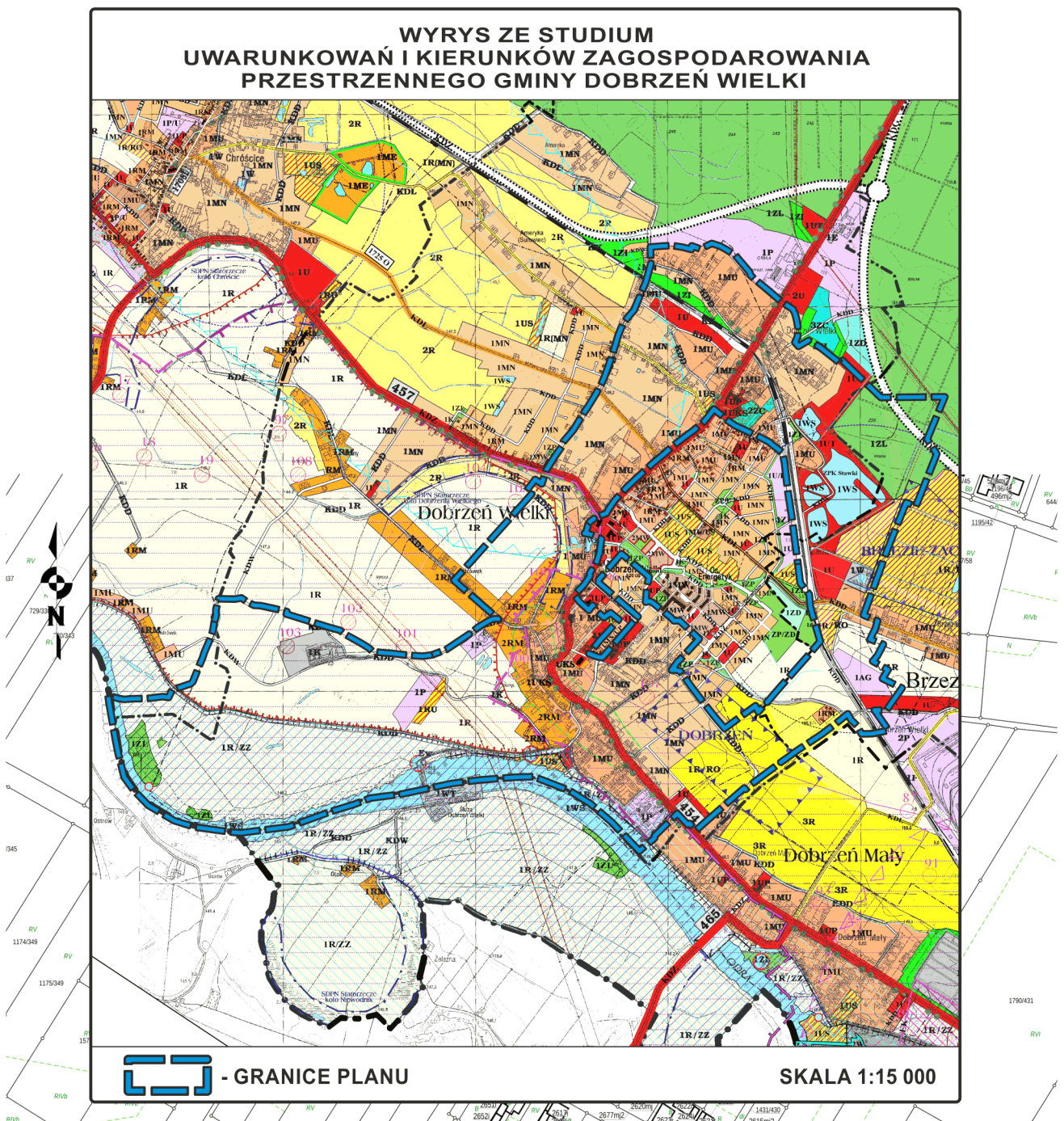


3

A PRZESTRZENNEGO Dobrzeń Wielki

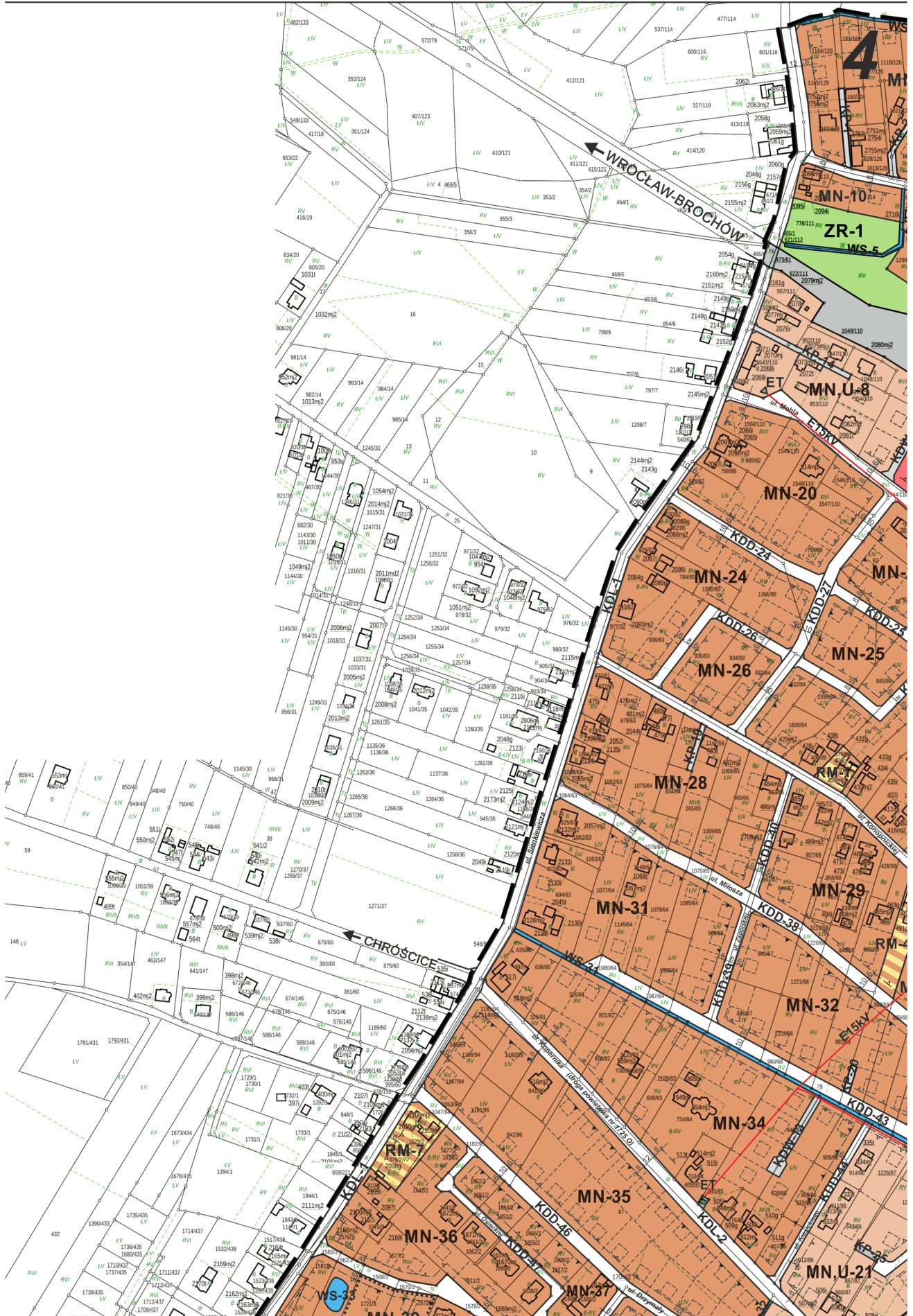
SKALA ~~1:2 000~~
ok. 1:4 000

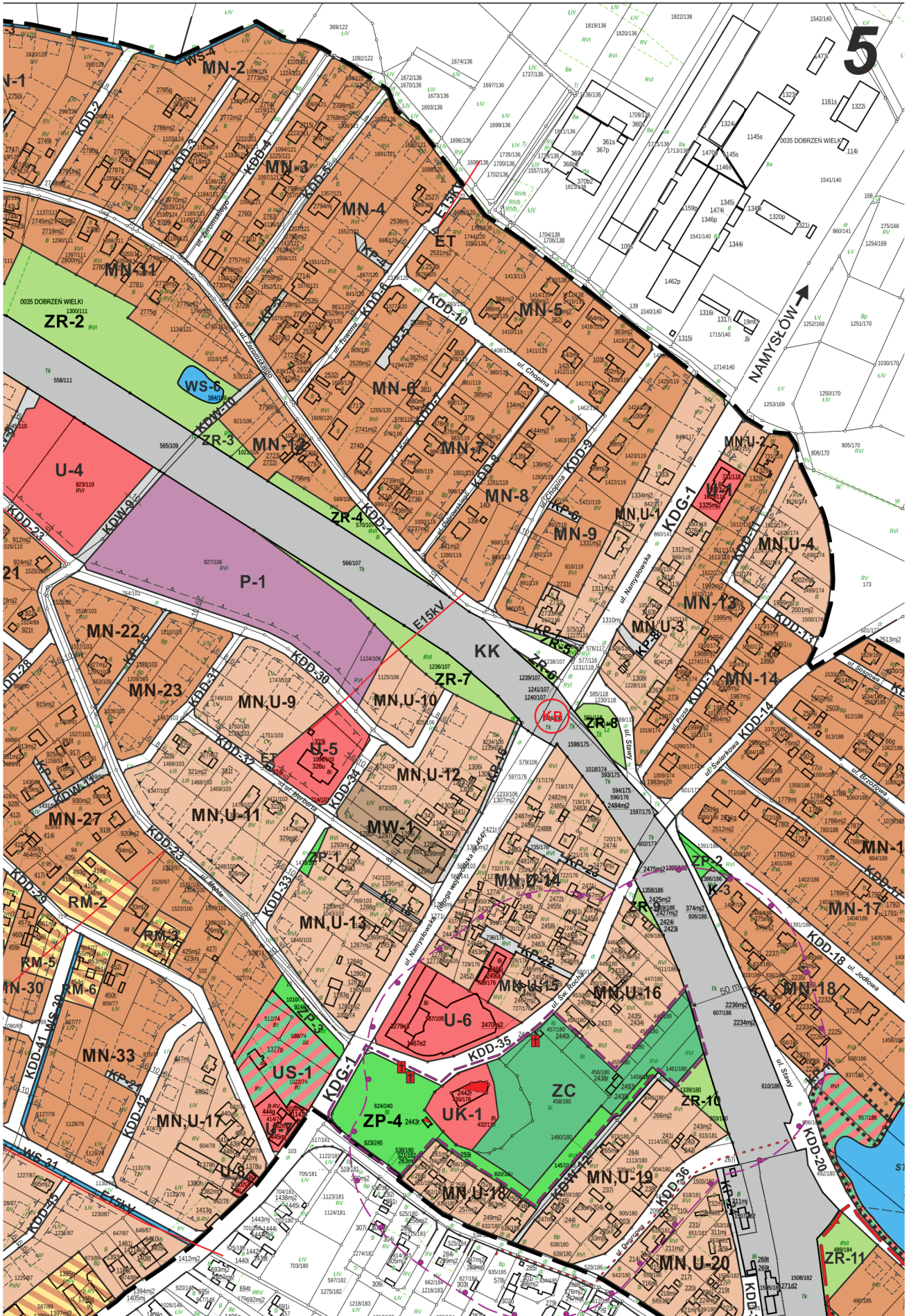
WYRYS ZE STUDYUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZEŃ WIELKI

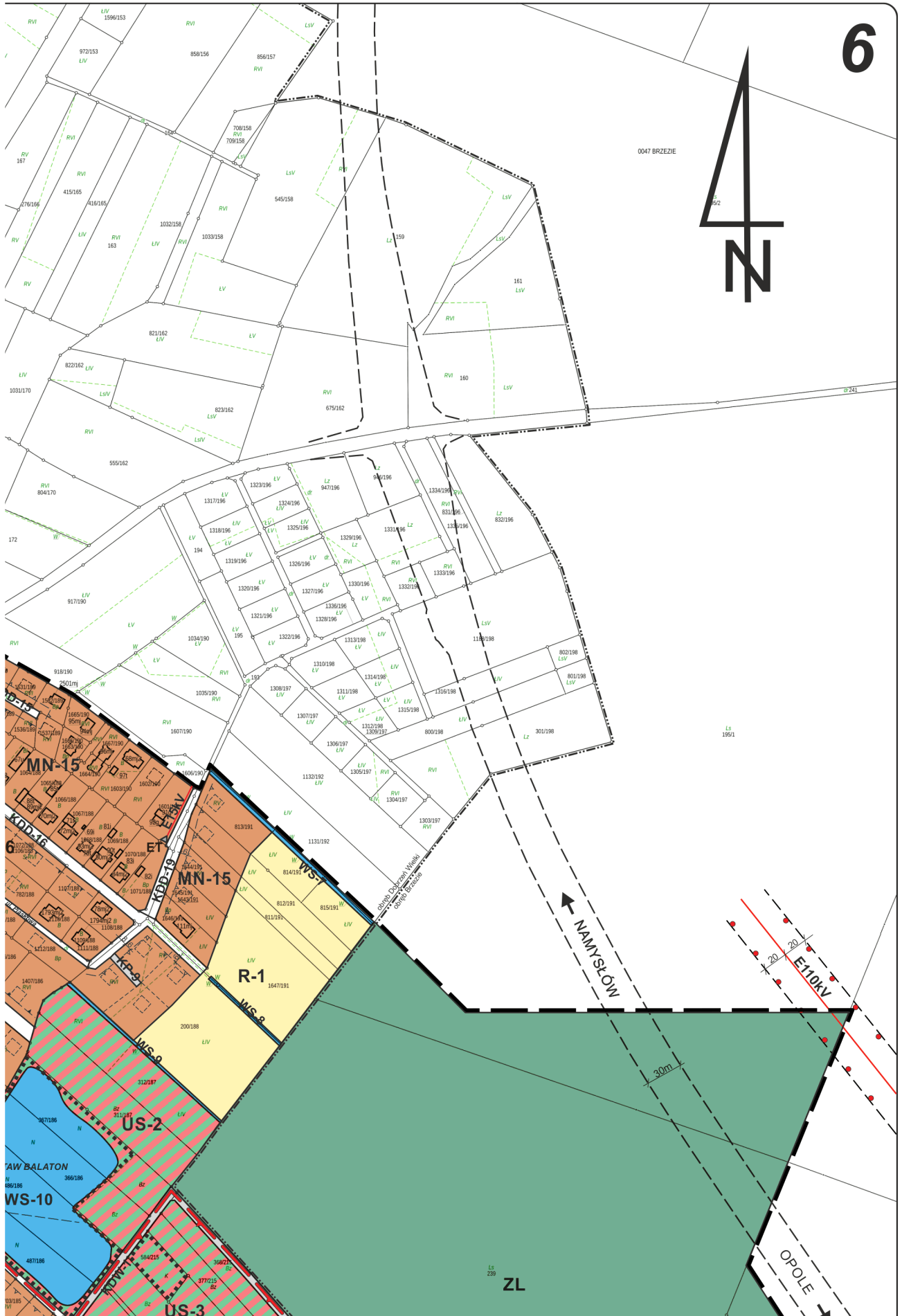


 - GRANICE PLANU

SKALA 1:15 000







TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW **7**

TERENY ROLNICZE

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

R TERENY ROLNICZE

TERENY LASÓW I ZIELENI

ZL TERENY LASÓW

ZLp TERENY ZALESIEŃ

ZR TERENY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ

ZC TEREN CMENTARZA

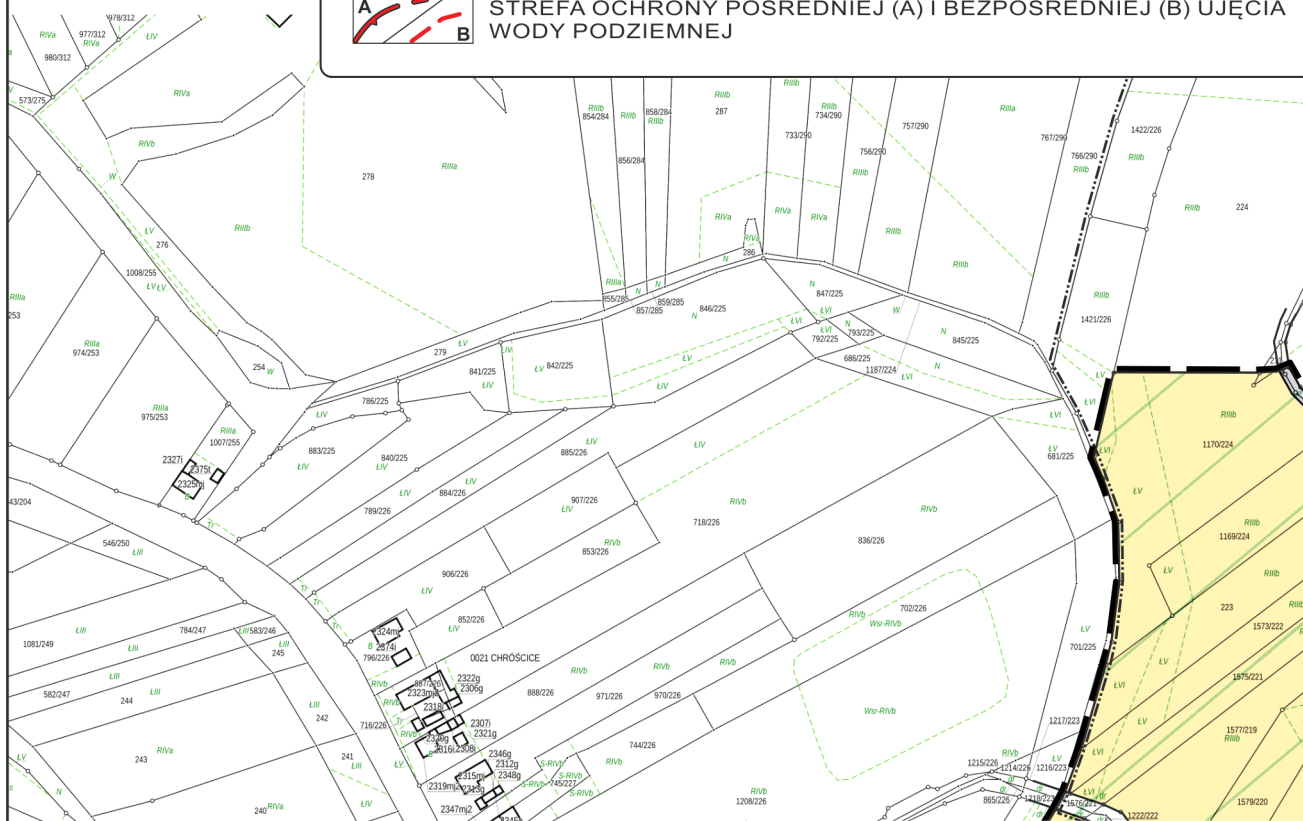
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA

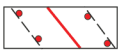
 OBSZAR NATURA 2000 „GRĄDY ODRZAŃSKIE”

 STREFA OGRANICZEŃ SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA

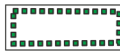




 STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ (A) I BEZPOŚREDNIEJ (B) UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ



INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- E 15 kV** NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- E 110 kV** NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- E 400 kV** NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV
-  PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA (strefa podwyższonego natężenia pola elektromagnetycznego - potencjalny obszar ograniczonego użytkowania)
- ET** STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
- K** TERENY OBIEKTÓW GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ
- KWH,EW** TERENY OBIEKTÓW HYDROTECHNICZNYCH I ELEKTROWNI WODNEJ
- WZ** TERENY OBIEKTÓW WODOCIĄGOWYCH

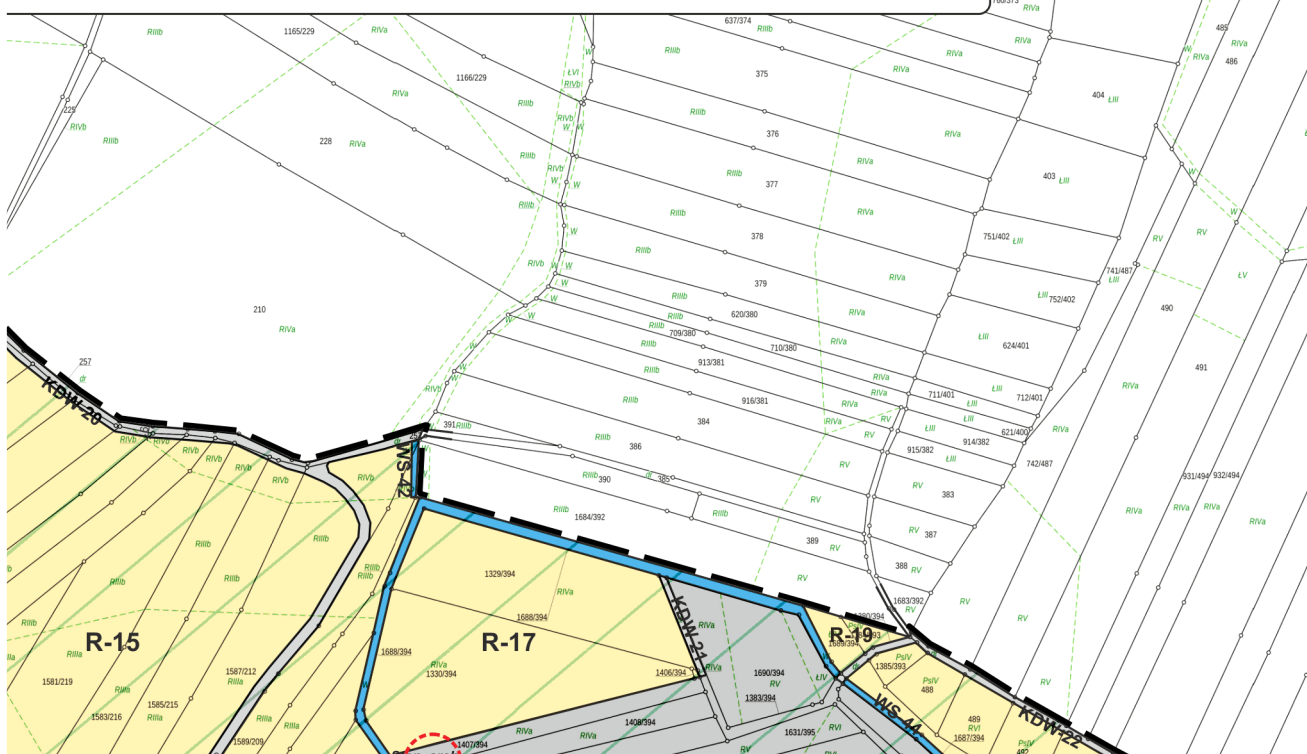
OCHRONA ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

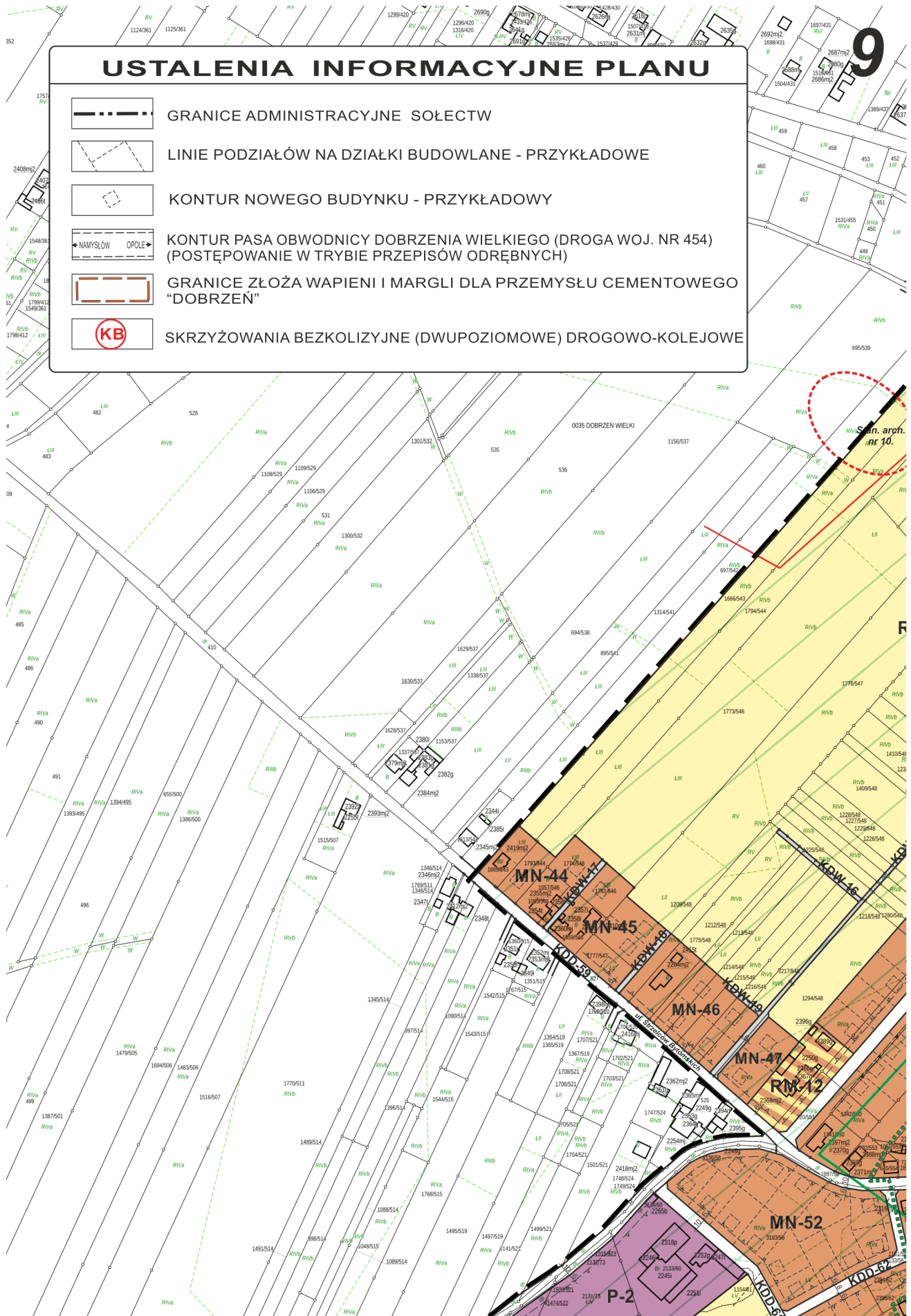
-  STREFA KONSERWATORSKA OCHRONY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ ZAŁOŻENIA RURALISTYCZNEGO WSI KMIECEJ
-  STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - CMENTARZA I KOŚCIOŁA WRAZ Z PARKIEM
-  BUDYNEK ZABYTKOWY
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  KAPLICZKA ZABYTKOWA

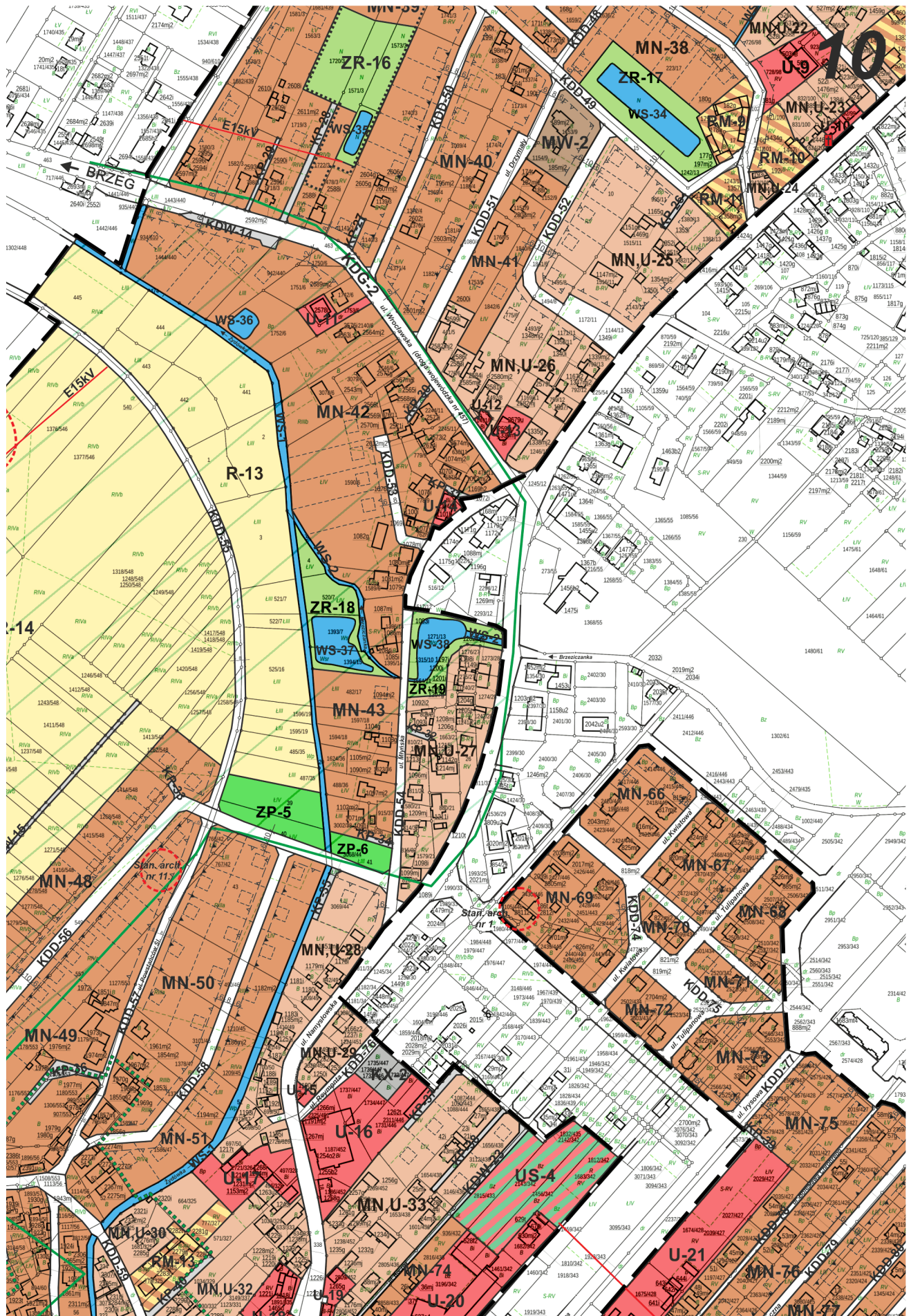
TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI

-  GRANICE TERENÓW ZDEGRADOWANYCH, WYMAGAJACYCH PRZEPROWADZENIA REKULTYWACJI

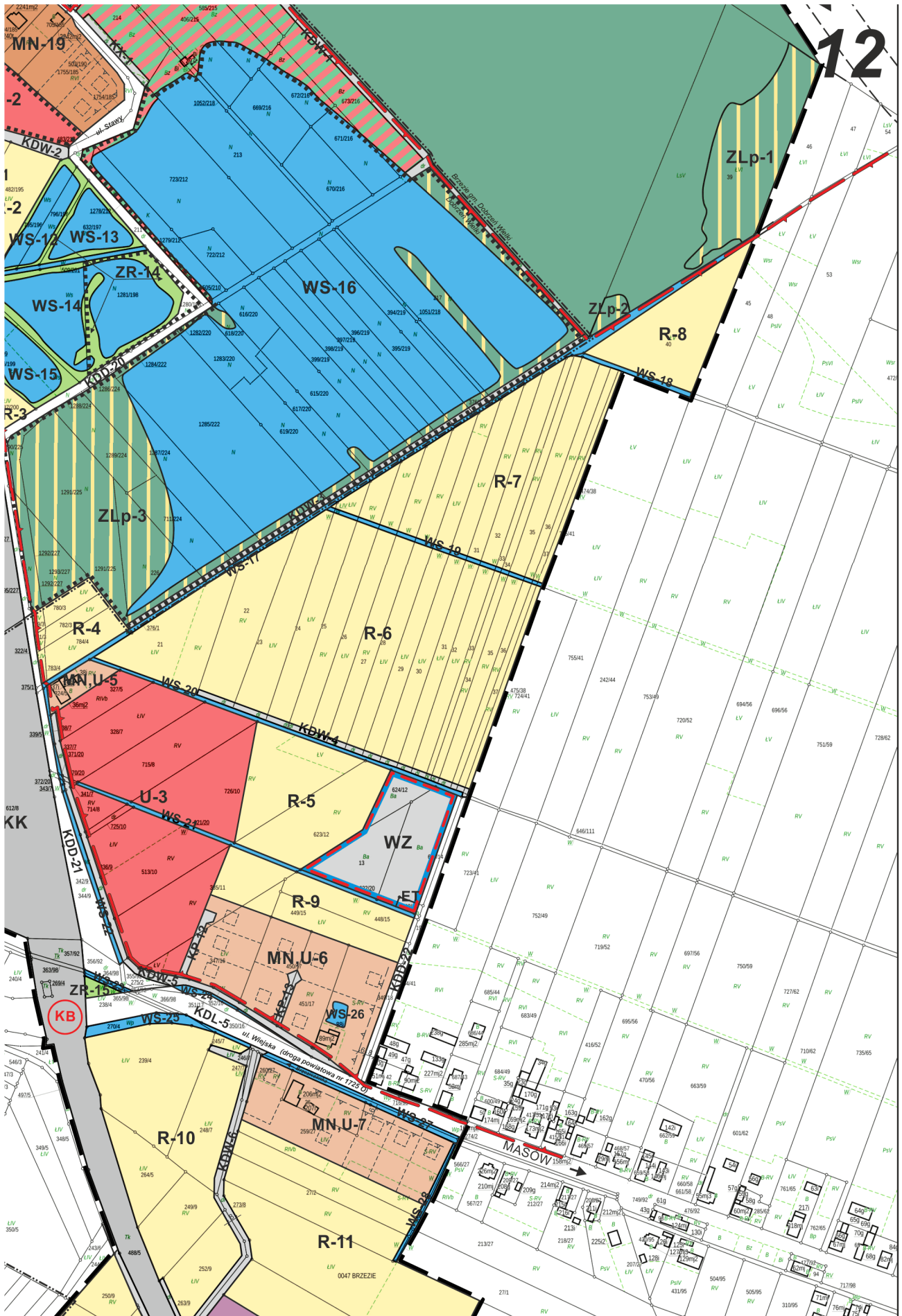
1561
8
RV

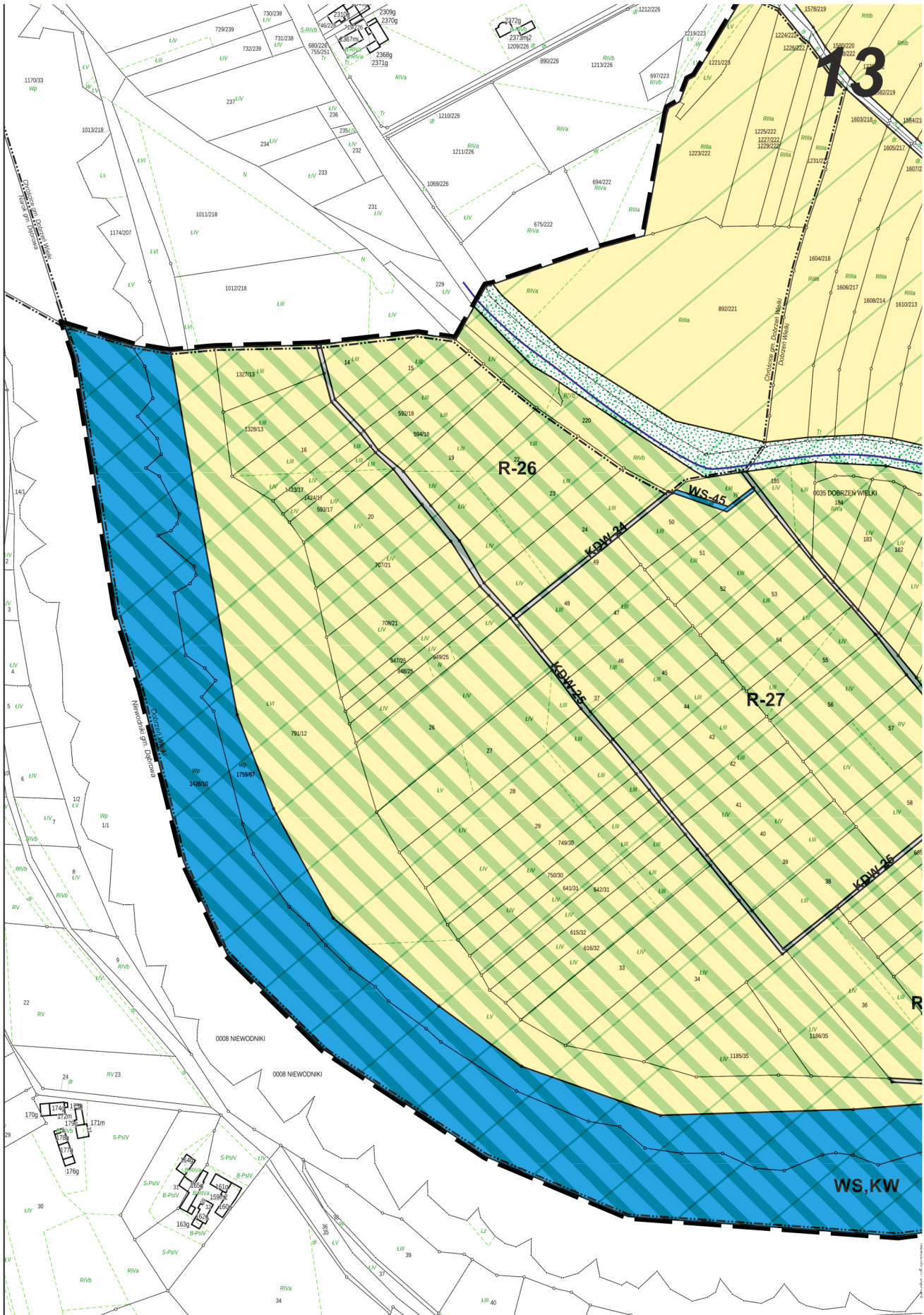


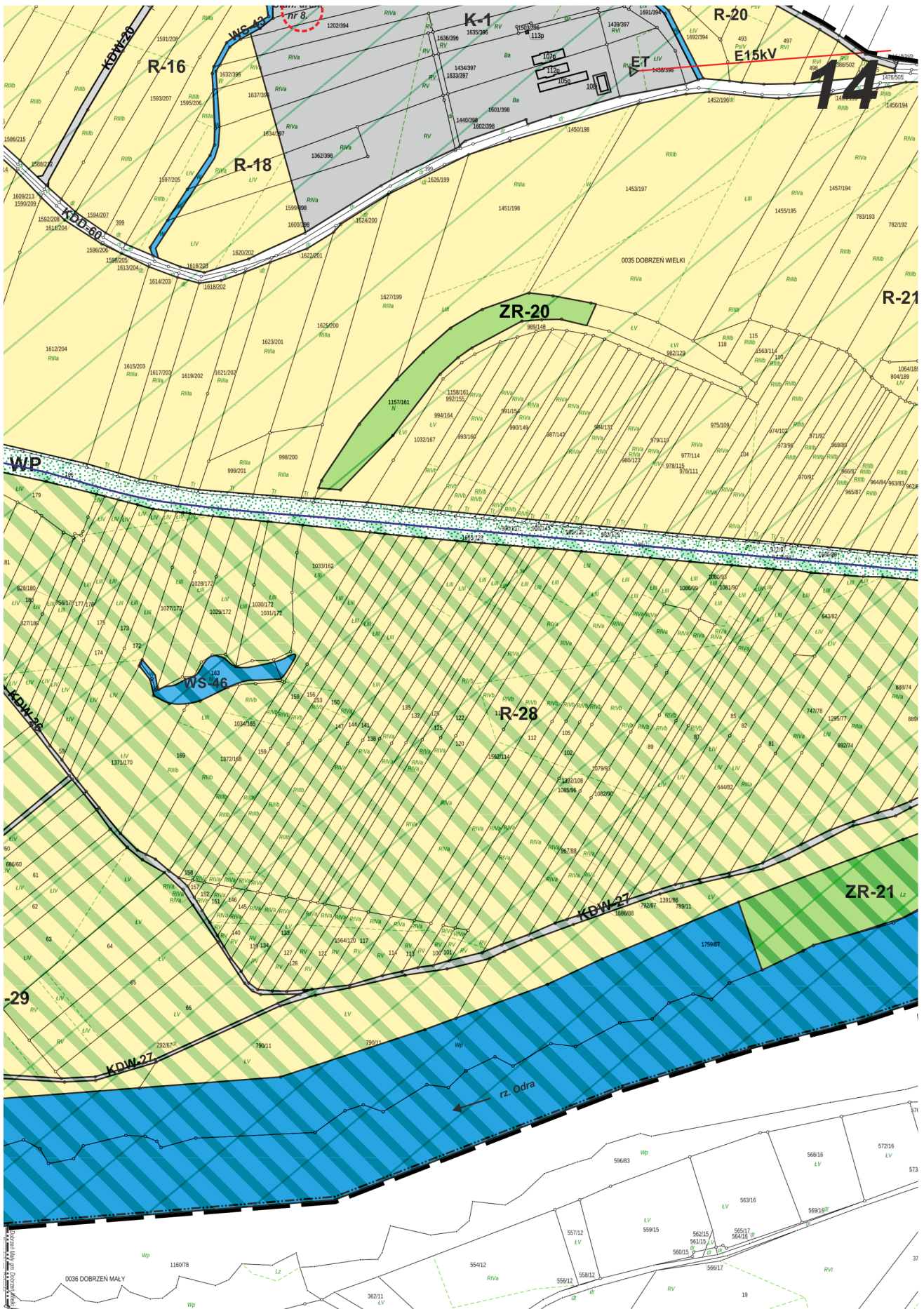


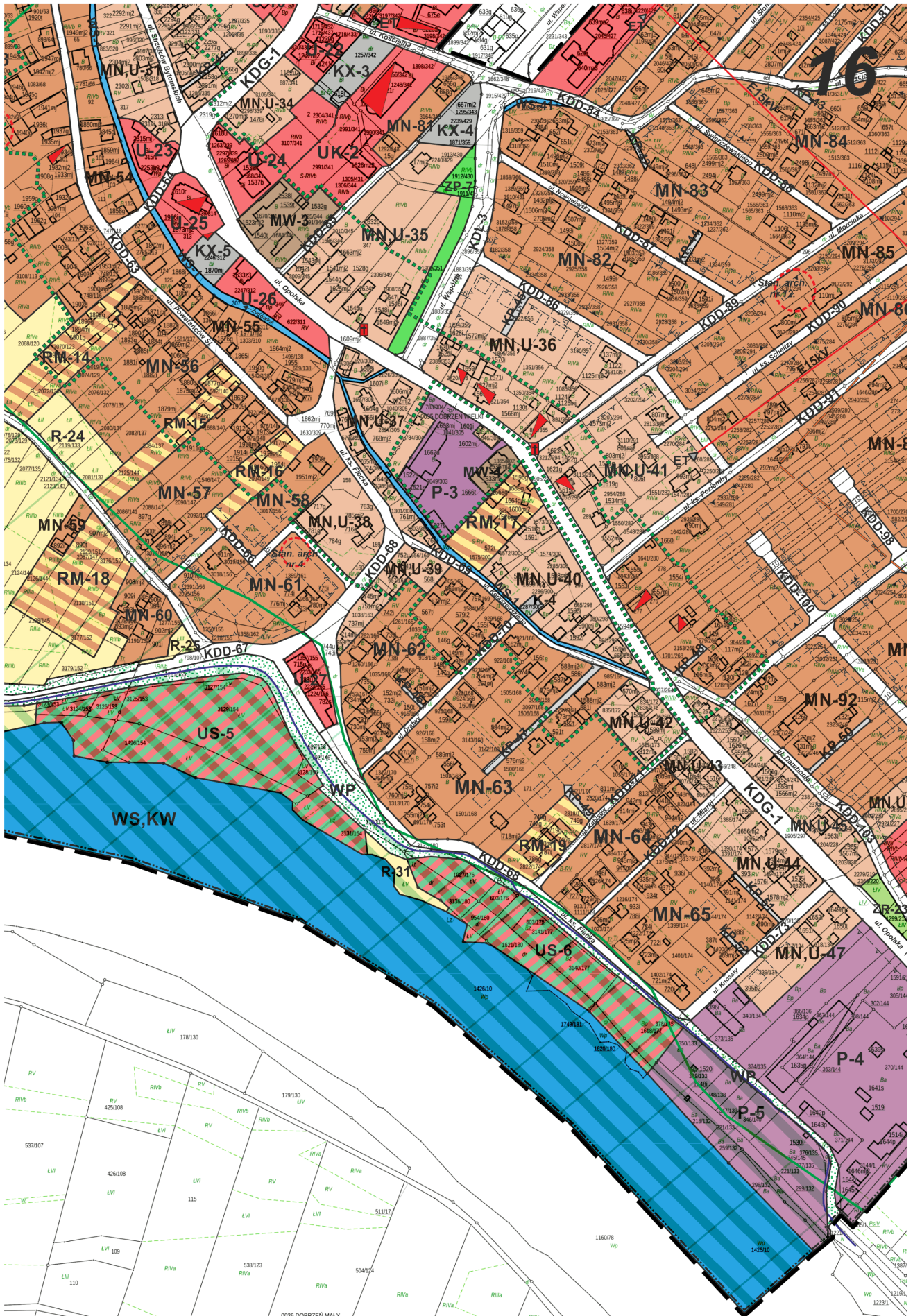


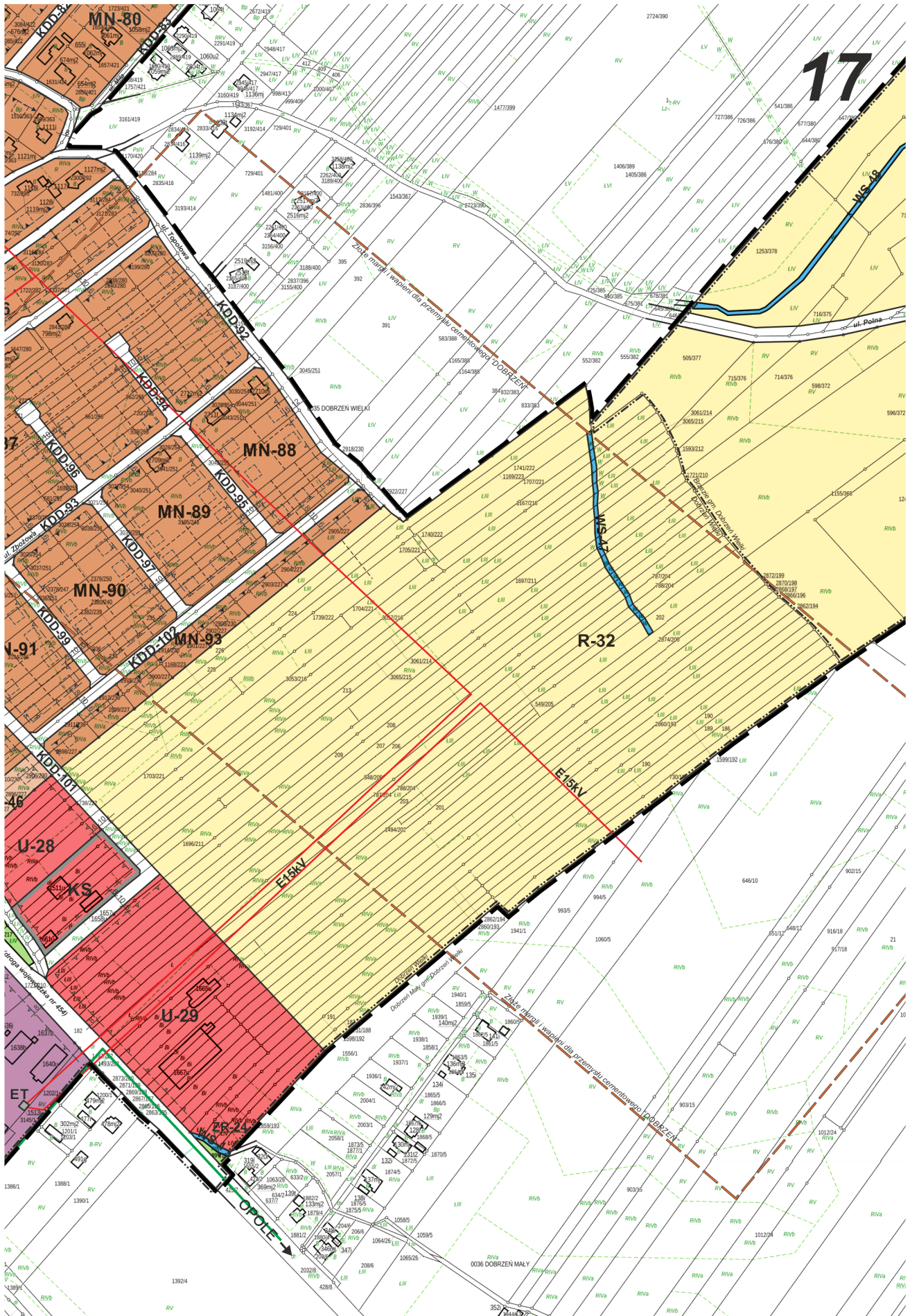


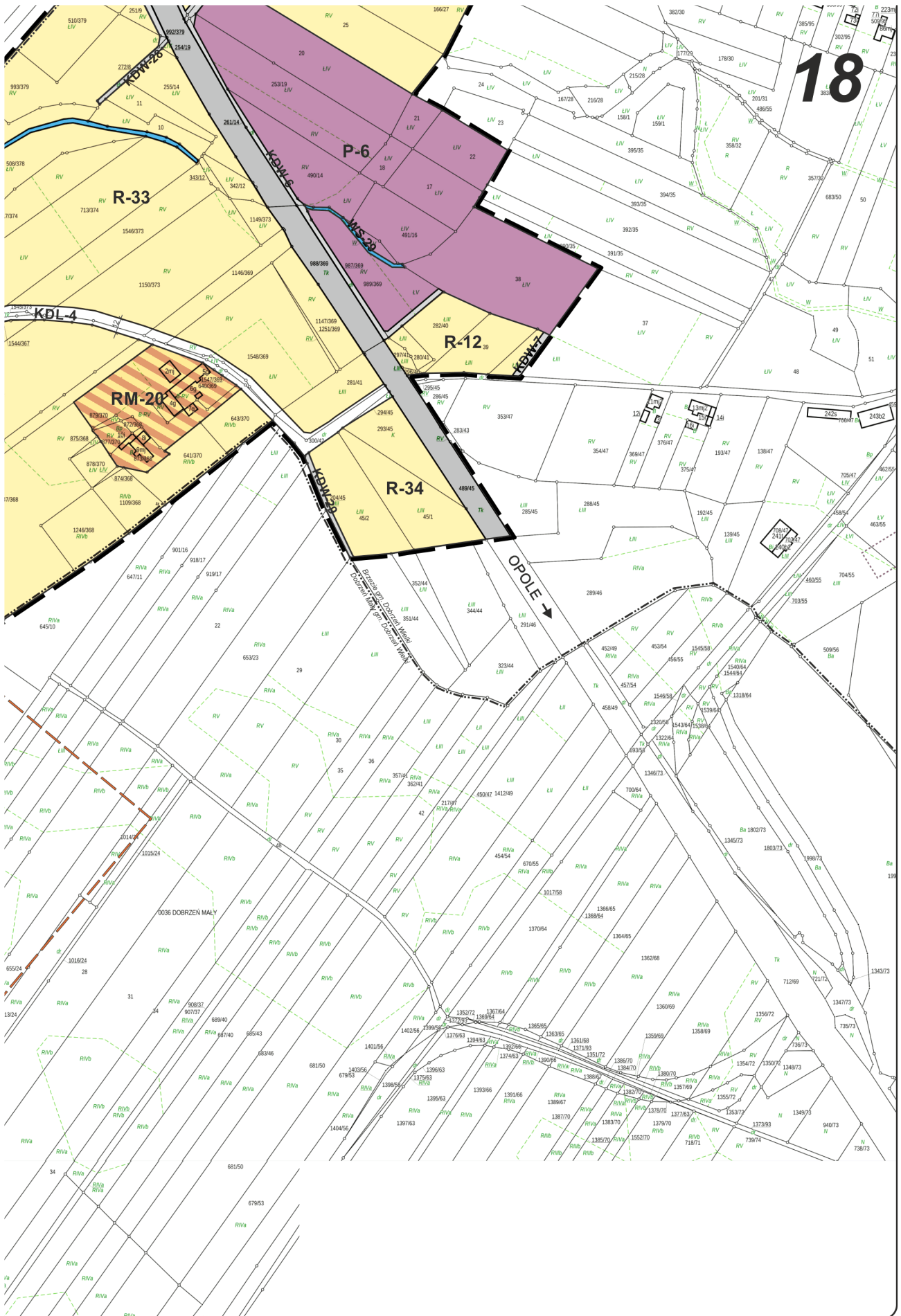












Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/194/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 2 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4**

Rada Gminy w Dobrzeń Wielki, wobec braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4, wymagających rozpatrzenia, nie rozstrzyga w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.)

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/194/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 2 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) art. 216 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) - Rada Gminy Dobrzeń Wielki, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4, należące do zadań własnych Gminy Dobrzeń Wielki obejmują:

- 1) budowę nowych dróg dojazdowych **KDD**, rozbudowę i przebudowę dróg gminnych dojazdowych **KDD** i **KDW**, w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych;
- 2) rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 3) rozbudowę i przebudowę obiektów oczyszczalni ścieków (**K-1**) wraz z budową kogeneracyjnej biogazowni;
- 4) rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji komunalnej;
- 5) budowę i rozbudowę rozdzielczej sieci ciepłej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie poprzez:

- 1) środki własne;
- 2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;
- 3) kredyty, pożyczki preferencyjne;
- 4) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 5) środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części, w zakresie inwestycji wymienionych w pktcie 1.3.

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