



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 grudnia 2016 r.

Poz. 2845

UCHWAŁA NR XXV/193/2016 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 2 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CZARNOWĄSY-2

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 ze zm.), 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 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim nr XVII/143/2016 r. z dnia 7 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CZARNOWĄSY-2, uchwała się co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Zakres i przedmiot planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Czarnowąsy-2, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Czarnowąsy-2, obejmujący cztery wyodrębnione obszary wsi Czarnowąsy i Borki, oznaczone na rysunku planu w skali 1:2000, jako obszary A, B, C, D.

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. 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 wielorodzinnej – MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – MN,U;
- 4) tereny zabudowy usługowej – U;
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P;

- 7) tereny rolnicze –**R**;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU**;
- 9) tereny zadrzewień i zakrzewień – **ZR**;
- 10) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 11) tereny wód śródlądowych – **WS**;
- 12) tereny wałów przeciwpowodziowych – **WP**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy „G” (główna) – **KDG**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy „L”(lokalna) – **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa) –**KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych –**KDW**;
- 17) tereny ciągów pieszo-jezdnych – **KP**;
- 18) tereny parkingów publicznych – **KX**;
- 19) tereny kolejowe – **KK**;
- 20) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – **E 15 kV**;
- 21) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV – **E 110 kV**;
- 22) kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV– **E 3x110 kV**;
- 23) stacje transformatorowe 15/0,4 kV – **ET**;
- 24) podziemny gazociąg wysokiego ciśnienia – **G DN200-6,3 MPa**;
- 25) stacja gazowa – **G**;
- 26) podziemny wodociąg przemysłowy – **W 3 x DN1000 mm**;
- 27) podziemny ciepłociąg tranzytowy – **C 2 x DN250 mm**;
- 28) tereny urządzeń kanalizacji – **K**.

§ 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 oraz krajobrazów priorytetowych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszarów objętych 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 funkcji mieszkaniowej;
- 4) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne,
 - b) elementy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) granice terenów wymagających rekultywacji,
 - d) stanowiska archeologiczne.

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

§ 6.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) *podstawowe przeznaczenie terenu* – ustalone w planie przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym albo literowym i liczbowym - 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) *nieprzekraczalna*: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
 - b) *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, 6 m od pozostałych dróg,
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a i b przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki,
 - d) linie zabudowy, o których mowa w punktach a i b 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* – dopuszczona realizacja mieszkań (dla właściciela i personelu) na terenach usługowych w budynkach o funkcji podstawowej;
- 10) *usługi o charakterze nieuciążliwym* - dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: działalność usługowa niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz niepowodująca:
 - a) przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 11) *telekomunikacyjny obiekt wieżowy* – telekomunikacyjny obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego: maszt antenowy, wieża antenowa lub antenowa konstrukcja wsporcza;
- 12) *przepisy odrębne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

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

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **MN-1** do **MN-68**, z przeznaczeniem podstawowym – tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) budowę budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) lokalizację na działce obiektów towarzyszących – w tym budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zakaz budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy (nadbudowy), wymiany istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów towarzyszących.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi nieuciążliwe w lokalu użytkowym wydzielonym zgodnie z przepisami odrębnymi, realizowane w budynku przeznaczenia podstawowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach istniejącej zabudowy oznaczonych symbolami: **MN-10, MN-11, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-26, MN-27, MN-30, MN-31, MN-32, MN-36, MN-37, MN-39, MN-40, MN-41, MN-42, MN-44, MN-45, MN-48, MN-49, MN-50, MN-51, MN-52, MN-53, MN-54**:

- 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 § 6 ust. 1 pkt 6 lit. b;
- 2) w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej jako nieprzekraczalnej linii zabudowy tych budynków;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 40%, w zabudowie bliźniaczej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 0,8; zabudowa bliźniacza min. 0,1; max 0,9;
- 5) 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;
- 6) 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%;
- 7) wysokość zabudowy: budynki mieszkalne do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokości do 12,0 m, budynki pozostałe garażowe i gospodarcze do 6,0 m;
- 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 istniejących budynków mieszkalnych – dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków mieszkalnych, obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu;
- 11) geometria dachów budynków pozostałych: dachy jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się dachy płaskie; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci;

- 12) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli, beżu, szarości, z dopuszczeniem stosowania ceramiki elewacyjnej oraz elementów elewacji z drewna i kamienia;
- 13) zakaz stosowania pokrycia ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
- 14) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 15) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 16) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 17) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach planowanej zabudowy oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-12, MN-13, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-28, MN-29, MN-33, MN-34, MN-38, MN-43, MN-46, MN-47, MN-55, MN-56, MN-57, MN-58, MN-59, MN-60, MN-61, MN-62, MN-63, MN-64, MN-65, MN-66, MN-67, MN-68:**

- 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 § 6 ust. 1 pkt 6 lit. b;
- 2) w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej jako nieprzekraczalnej linii zabudowy tych budynków;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 40%, w zabudowie bliźniaczej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy: 0,1, max 0,6; zabudowa bliźniacza: min. 0,1, max 0,7;
- 5) 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%;
- 6) wysokość zabudowy – do 9,0 m, budynki pozostałe garażowe i gospodarcze - do 6,0 m;
- 7) liczba kondygnacji: do dwóch, w tym poddasze użytkowe;
- 8) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) geometria dachów pozostałych: jak w budynku mieszkalnym;
- 12) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli, szarości, beżu i żółci pastelowej z dopuszczeniem stosowania ceramiki elewacyjnej oraz elementów elewacji z drewna i kamienia;
- 13) zakaz stosowania pokrycia ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC);
- 14) pokrycie stromych dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 15) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 16) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 17) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 8.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN,U-1** do **MN,U-36**, z przeznaczeniem – tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 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;
- 2) usługi o charakterze nieuciążliwym prowadzone w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lub w budynku towarzyszącym;
- 3) możliwość rozbudowy (nadbudowy), istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 4) zakazuje się:
 - a) realizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę usługową,
 - c) sytuowania obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 6 lit. b;
- 2) w razie rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dla tych budynków dotychczasowej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 40%, w zabudowie mieszkaniowo-usługowej - do 50%;
- 4) 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;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 40%, w zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie mniejszy niż 30%;
- 6) wysokość zabudowy, z wyłączeniem terenów **MN,U-9** do **MN,U-11**: budynki przeznaczenia podstawowego do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokości do 12,0 m, budynki pozostałe (garażowe i gospodarcze) - do 6,0 m;
- 7) na terenach **MN,U-9**, **MN,U-10**, **MN,U-11**: liczba kondygnacji: do dwóch, w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy: do 9,0 m, budynki pozostałe (garażowe i gospodarcze) - do 6,0 m;
- 8) intensywność zabudowy, z wyłączeniem terenów **MN,U-9** do **MN,U-11**: min. 0,01, max 0,8, w zabudowie mieszkaniowo – usługowej: min 0,01, max 0,9;
- 9) intensywność zabudowy na terenach **MN,U-9** do **MN,U-11**: min. 0,01, max 0,6, w zabudowie mieszkaniowo – usługowej: min. 0,01, max 0,7;
- 10) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem przeznaczenia podstawowego;
- 11) geometria dachów budynków istniejących przeznaczenia podstawowego – dopuszcza się utrzymanie bez zmian geometrii dachów, obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu;
- 12) na terenach **MN,U-9**, **MN,U-10**, **MN,U-11** i na pozostałych terenach w przypadku realizacji nowej zabudowy - geometria dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 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; dopuszcza się lukarnę z dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy mniejszej niż wysokość kalenicy głównej dachu albo z dachem płaskim albo do dwóch lukarn pojedynczych z dachem jednospadowym;
- 13) geometria dachów budynków pozostałych: jak w budynku mieszkalnym;
- 14) elewacje ścian zewnętrznych: tynkowane - w odcieniach bieli, beżu, szarości, pastelowych żółci z dopuszczeniem stosowania ceramiki elewacyjnej oraz elementów elewacji z drewna i kamienia;

- 15) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 16) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 17) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 18) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 9.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MW-1** do **MW-4** o przeznaczeniu podstawowym – tereny 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) na terenie **MW-3** dopuszcza się realizację usług w lokalach zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zakaz budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. Na terenach **MW-1** do **MW-4** nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 6 lit. b;
- 2) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy tych budynków jako nieprzekraczalnej;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 50%;
- 5) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 30%;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do 4 kondygnacji nadziemnych w budynkach ze stromym dachem (w tym poddasze użytkowe), do 3 kondygnacji w budynkach z dachem płaskim,
 - b) liczba kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja, ewentualnie druga w stromym dachu, jednakowa na całym terenie **MW**,
 - c) wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych – do 16 m, pozostałej zabudowy – do 8 m;
- 7) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° albo płaskie, jednolite na całym terenie **MW**;
- 8) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych: strome o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° albo płaskie, jednolite na całym terenie **MW**;
- 9) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i kolorach grafitowych;
- 10) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: w odcieniach bieli, szarości, beżu i pastelowych żółci;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 13) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 10.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **U-1** do **U-17**, o przeznaczeniu podstawowym - pod zabudowę usługową.

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

- 1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przebudowę, rozbudowę, wymiany i remonty budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się możliwość:
 - 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,
 - c) budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

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. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic - wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;
- 2) intensywność zabudowy: min. 0,1,max 1,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 20 %;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji,
 - b) wysokość zabudowy: do 15 m;
- 6) dachy budynków: strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem do 45°, dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe;
- 7) dachy spadziste kryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i kolorach grafitowych;
- 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: w odcieniach bieli, szarości, beżu i pastelowych żółci;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 11) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 3.

§ 11.1. W granicach terenu **U-6** dopuszcza się realizację usług komunikacyjnych: stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, miejsc obsługi podróżnych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady zabudowy i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu **KS**, określone w § 12.

§ 12.1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KS**; przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, miejsce obsługi podróżnych, stacja obsługi pojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **KS**:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony przyległych dróg – według ustaleń rysunku planu, dodatkowo należy uwzględnić wymagane minimalne odległości urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw od innych obiektów i terenów - określone w przepisach odrębnych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 70%;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,8;
- 4) udział powierzchni czynnej biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 10%;

5) gabaryty zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu,
 - b) wysokość budynków, budowli i wiat związanych z podstawową funkcją terenu: do 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dopuszczalnie także dachy strome o nachyleniu do 40°, dachy łukowe i inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
 - 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
 - 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 13.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **P-1** do **P-16** o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach od **P-1** do **P-16** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć i obiektów spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska określone w § 27 i 30:

- 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) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych;
- 6) dopuszcza się zabudowę usługową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) dopuszcza się budowę telekomunikacyjnych obiektów wieżowych.

3. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów- **P-7, P-9, P-10, P-11, P-12** – uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia o symbolu **G DN200 6,3MPa** i jego strefy kontrolowanej, zgodnie z przepisem odrębnym;
- 2) innych przewodów podziemnych infrastruktury technicznej.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako nieprzekraczalna;
- 2) intensywność zabudowy: 0,1, max 2,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 70%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 15%;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy: do 20 m, wysokość budowli: nie większa niż 50 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dachy strome o nachyleniu do 40°, dachy łukowe i inne;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 14.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **R-1** do **R-16** 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 ornych, 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) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
 - b) realizację rolniczych dróg dojazdowych,
 - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - d) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami – po spełnieniu wymagań przepisów szczególnych,
 - e) zalesienie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha a także nie występują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych;
- 5) zakazuje się zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem realizacji obiektów związanych z publiczną infrastrukturą techniczną.

§ 15.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **RU**, o przeznaczeniu podstawowym: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych.

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

- 1) budowę obiektów zaplecza produkcji rolniczej – budynków, budowli i urządzeń towarzyszących, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska, określonych w rozdziale 5 i 7 oraz warunków przepisów odrębnych;
- 2) zakaz budowy telekomunikacyjnych obiektów wieżowych;
- 3) zakazuje się:
 - a) realizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obiektach o obsadzie większej niż 5 DJP.

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 lub terenu: nie większa niż 60%;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,1, max 1,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 20%;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu,
 - b) wysokość zabudowy: do 13 m;
- 6) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu do 45°, dopuszczalnie także dachy płaskie, łukowe i inne;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń § 23;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaż lub miejsca parkingowe w granicach działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – według ustaleń § 31.

§ 16.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **ZR-1** do **ZR-8**, o przeznaczeniu podstawowym: zadrzewienia i zakrzewienia.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%;
- 2) ustala się utrzymanie zieleni i jej uzupełniania z wykorzystaniem roślinności zgodnej z siedliskiem;
- 3) zakazuje się nasadzeń roślin inwazyjnych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń o funkcji rekreacyjnej.

§ 17.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **ZP-1** do **ZP-18**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w zależności od warunków lokalnych:

- 1) realizacja zieleni komponowanej w formie wysokiej, średniowysokiej i niskiej z udziałem zimozielonej, dostosowanej do warunków siedliskowych i funkcji terenów otaczających;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny zieleni urządzonej zjazdów z dróg publicznych, przewodów podziemnych infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami.

4. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu **ZP-1** uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia o symbolu **G DN200 6,3MPa** wraz z jego strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisem odrębnym;
- 2) przewodów podziemnych infrastruktury technicznej.

§ 18.1. Wyznacza się tereny wód śródlądowych oznaczone symbolami:

- 1) **WS-1** – wody śródlądowe ciekłu Kłapacz;
- 2) **WS-2** do **WS-34**, wody śródlądowe cieków, starorzeczy i rowów szczegółowych w zlewni powierzchniowej rzeki Odry.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby z zachowaniem ich przyrodniczej obudowy;

2) dopuszcza się:

- a) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków cieków i rowów w planowanych pasach i skrzyżowaniach dróg publicznych, w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
- b) przekroczenia cieków i rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (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;

3) zabrania się:

- a) zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób,
- b) zabetonowania koryt i brzegów ciekłu Kłapacz i pozostałych cieków wodnych,
- c) naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej w działalności związanej z utrzymaniem cieków wodnych i rowów.

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

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

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

Rozdział 2

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20.1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne: **KDG, KDL, KDD**;
- 2) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **ZP-1 do ZP-4, ZP-16, ZP-18**.

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 lokalizowanie:

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

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 21.1. Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) tereny dróg publicznych klasy „G”, oznaczone symbolami **KDG-1, KDG-2**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy „L”, oznaczone symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy „D” – dojazdowe, oznaczone symbolami od **KDD - 1 do KDD - 73**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW-1 do KDW-6**;
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KP-1 do KP-35**;
- 6) tereny parkingów publicznych – **KX**.

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

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.

§ 22.1. Ustala się parametry i warunki zagospodarowania dróg, o których mowa w § 21.

2. **KDG-1** – istniejący odcinek drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole - Namysłów, klasy „G” (główna), w granicach planu znajduje się część drogi o długości 1,9 km (część ul. Jagiełły w Czarnowasach), o szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 22 m.

3. **KDG-2** – droga klasy „G” (główna), obejmująca część planowanej obwodnicy wsi Czarnowasy, Borki i Dobrzeń Wielki o długości 1,4 km, w tym węzeł komunikacyjny na bezkolizyjnych (dwupoziomowych) skrzyżowaniach (**KB**) z istniejącą drogą wojewódzką nr 454 i terenami kolejowymi, rondo i łącznik oraz kolejne skrzyżowanie z drogą lokalną **KDL-1**, szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 45 m, w realizacji uwzględnić konieczność montażu ekranów akustycznych wzdłuż trasy obwodnicy w miejscach kolizyjnego zbliżenia do sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego.

4. **KDL-1** - droga gminna, klasy „L” (lokalna), w granicach planu znajduje się część drogi o długości 1,6 km, o szerokości w liniach rozgraniczających od 18 m do 30.

5. **KDL-2**- droga gminna klasy „L” (lokalna), w granicach planu znajduje się odcinek o długości 1,3 km (część ul. Leśnej w Czarnowasach), o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 do 12 m.

6. **KDL-3** - droga gminna klasy „L” (lokalna), w granicach planu znajduje się odcinek o łącznej długości 0,9 km (ul. Elektrowniana w Czarnowasach i część ul. Elektrownianej w Borkach), o szerokości w liniach rozgraniczających od 14 m do 22 m.

7. **KDL-4** – łącznik planowanej obwodnicy **KDG-2** z istniejącą drogą wojewódzką **KDG-1**, długości 0,3 km, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14 m do 26 m; w realizacji uwzględnić konieczność montażu ekranów akustycznych w miejscach kolizyjnego zbliżenia do sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego.

8. **KDD- 1 do KDD-73** - gminne drogi dojazdowe klasy „D”, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4 m do 12 m.

9. **KDW-1 do KDW-6** - drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających od 2 m do 6 m.

10. **KP-1 do KP-35** - ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających od 3m do 6 m.

§ 23.1. 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 – 1,5 m.p./1 mieszkanie;
- 7) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom, wliczając miejsca garażowe.

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.

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

§ 24.1. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone symbolami **KK-1** i **KK-2** o przeznaczeniu podstawowym: tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość:

- 1) przebudowy i rozbudowy infrastruktury kolejowej;
- 2) renowacji i budowy urządzeń odwadniających;

- 3) przebudowy i rozbudowy obiektów inżynierskich;
- 4) budowy ekranów akustycznych i innych urządzeń zabezpieczających przed hałasem, na odcinkach sąsiadujących z terenami o normowanych poziomach dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej:

- 1) tereny urządzeń kanalizacji **K-1, K-2** o przeznaczeniu podstawowym: przepompownie ścieków;
- 2) tereny urządzeń elektroenergetyki **ET**, o przeznaczeniu podstawowym: stacje transformatorowe 15/04 kV;
- 3) teren stacji gazowej **G**, o przeznaczeniu podstawowym: stacja redukcyjno-pomiarowa oraz inne urządzenia i obiekty gazownictwa.

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

- 1) linia zabudowy - nie ustala się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do 90%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: dopuszczalny 0%.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń elektroenergetyki **ET**:

- 1) linia zabudowy – nie ustala się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni lub terenu: do 90%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dopuszczalny 0%.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu stacji gazowej **G**:

- 1) linia zabudowy – nie ustala się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do 90%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dopuszczalny 0%.

§ 26.1. Ustala się ogólne zasady realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarach 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 pod warunkiem dostępu do drogi publicznej;
- 3) utrzymuje się istniejące przesyłowe sieci uzbrojenia, ich przebudowę i wymianę należy realizować z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych:
 - a) podziemny wodociąg przemysłowy dla potrzeb Elektrowni Opole, oznaczony symbolem **W 3xDN1000**,
 - b) kablowa linia elektroenergetyczna oznaczona symbolem **E 4x6kV/10kV**,
 - c) podziemny gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, oznaczony symbolem **G DN200 6,3MPa**,
 - d) podziemny ciepłociąg tranzytowy, oznaczony symbolem **C 2xDN100**.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów 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-16**) w wodę z własnych ujęć wód podziemnych;

3. Ustala się zasady gospodarki ściekowej:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych: do istniejącej i rozbudowanej stosownie do potrzeb gminnej sieci grawitacyjno-tłocznej kanalizacji komunalnej, z oczyszczalnią ścieków – znajdującą się poza obszarami planu, z wykorzystaniem przepompowni ścieków, oznaczonych symbolem **K**, zlokalizowanych w granicach planu;
- 2) odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych): do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do istniejącej i planowanej 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-16** oraz od **U-1** do **U-17**: 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 obszarów planu w energię elektryczną:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę sieci średnich i niskich napięć oraz realizację stacji transformatorowych 15/04 kV;
- 2) 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 obszarów planu w energię ciepłą: z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci ciepłej wykorzystującej ciepło z Elektrowni Opolo w Brzeziu oraz towarzyszących urządzeń ciepłowniczych.

7. Ustala się zaopatrzenie obszarów 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 eksponowania 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;
- 5) wyklucza się możliwość lokalizacji telekomunikacyjnych obiektów wieżowych na terenach określonych w planie symbolami: **MN**, **MN/U**, **MW**.
9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
- 1) gromadzenie odpadów komunalnych: w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;
 - 2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;
 - 3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nie przeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę: na podstawie przepisów szczególnych.

Rozdział 5

Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (**MN,U**) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej lub usługowej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) obowiązują poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) w przypadku zlokalizowania na terenach usług (**U**) placówek oświaty i wychowania, domów opieki społecznej albo szpitali - obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytom dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali poza miastem;
- 5) na terenach zieleni urządzonej (**ZP**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

3. Na obszarach 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. Na terenach, przez które przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego symbolem **G DN200 6,3MPa** uwzględnić dodatkowo wymagania przepisów szczególnych.

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

2. Wyznacza się tereny wymagające rekultywacji: tereny nieużytków po eksploatacji odkrywkowej kopalin – kruszyw naturalnych i glin ceramiki budowlanej, oraz inne tereny zdegradowane, w tym wcześniej zabudowane, dotychczas niezrekultywowane lub tylko częściowo zredukowane. Wymagane prowadzenie rekultywacji i docelowe ich zagospodarowanie. Granice oraz kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów wymagających przeprowadzenia lub zakończenia rekultywacji wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) stanowisko archeologiczne nr 7: ślad osadniczy – z epoki neolitu;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 8: punkt osadniczy – z epoki kamienia;
- 3) stanowisko archeologiczne nr 47: punkt osadniczy – XV-XVI wiek;
- 4) stanowisko archeologiczne nr 48: punkt osadniczy – średniowiecze;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 50: punkt osadniczy – chronologia nieokreślona.

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

Rozdział 7

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

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

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego wylewami rzek Odry i Małej Panwi, o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 100 lat ($Q=1\%$) – obejmujący południową część obszaru „A”, część obszaru „B” i cały obszar „C” planu, wskazany na rysunku planu;
- 2) pięć stanowisk archeologicznych w obszarze „A” planu, wskazanych na rysunku planu.

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

- 1) z uwagi na lokalizację w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych nr 336 „Niecka Opolska” i nr 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 wpływem zanieczyszczeń na tereny przyległe,
 - c) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych 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 prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 100 lat ($Q=1\%$) – uwzględniać warunki (nakazy zakazy i dopuszczenia), wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;

- 3) w czasie robót ziemnych, wykonywanych w granicach i w bliskim sąsiedztwie wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych należy przestrzegać zasad ochronnych, określonych w przepisach o ochronie zabytków.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału lub scalania 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 zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów **P**:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy 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, KS**:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 600 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 - 16 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.

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MN**: 30%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – **MN,U**: 30%;

- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej – **MW**: 30%;
- 4) tereny zabudowy usługowej – **U**: 30%;
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KS 30%**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**: 30%;
- 7) tereny rolnicze – **R**: 0%;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU**: 30%;
- 9) tereny zadrzewień i zakrzewień – **ZR**: 0%;
- 10) tereny zieleni urządzonej – **ZP**: 0%;
- 11) tereny wód śródlądowych – **WS**: 0%;
- 12) tereny wałów przeciwpowodziowych – **WP**: 0%;
- 13) tereny dróg publicznych klasy „G” – **KDG**: 0%;
- 14) tereny dróg publicznych klasy „L” – **KDL**: 0%;
- 15) tereny dróg publicznych klasy „D” – **KDD**: 0%;
- 16) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**: 0%;
- 17) tereny ciągów pieszo-jezdných – **KP**: 0%;
- 18) tereny parkingu publicznego – **KX**: 0%;
- 19) tereny kolejowe – **KK**: 0%;
- 20) tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV – **ET**: 30%;
- 21) tereny stacji gazowej – **G**: 0%;
- 22) tereny urządzeń kanalizacji – **K**: 0%.

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

Rozdział 2

Postanowienia końcowe

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

- 1) budowa części obwodnicy Czarnowąs, Borek i Dobrzeń Wielkiego (**KDG-2**) wraz węzłem komunikacyjnym, z systemem skrzyżowań z drogami publicznymi (**KDG-1**, **KDL-1**, **KDL-3**), skrzyżowań z terenami kolejowymi **KK-1** i **KK-2**, realizacją planowanego łącznika **KDL-4** oraz równoległych dróg dojazdowych **KDD-3**, **KDD-4** i **KDD-5**;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty części ul. Jagiełły w Czarnowąsach i Borkach, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 (**KDG-1**);
- 3) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty linii kolejowych, występujących na obszarach planu wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci przesyłowych: elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, ciepłych, gazowych i wodociągowych-przemysłowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi tym sieciom.

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

- 1) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD** z wyłączeniem dróg dojazdowych wymienionych w ust. 1, realizowanych w ramach budowy obwodnicy **KDG-2**;
- 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 i przebudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
- 5) budowa i rozbudowa rozdzielczej sieci ciepłej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 6) budowa i rozbudowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) realizacja gminnych inwestycji celu publicznego na terenach zieleni publicznej (**ZP**).

§ 34.1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXX/206/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 22/2009 poz. 373.

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

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

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

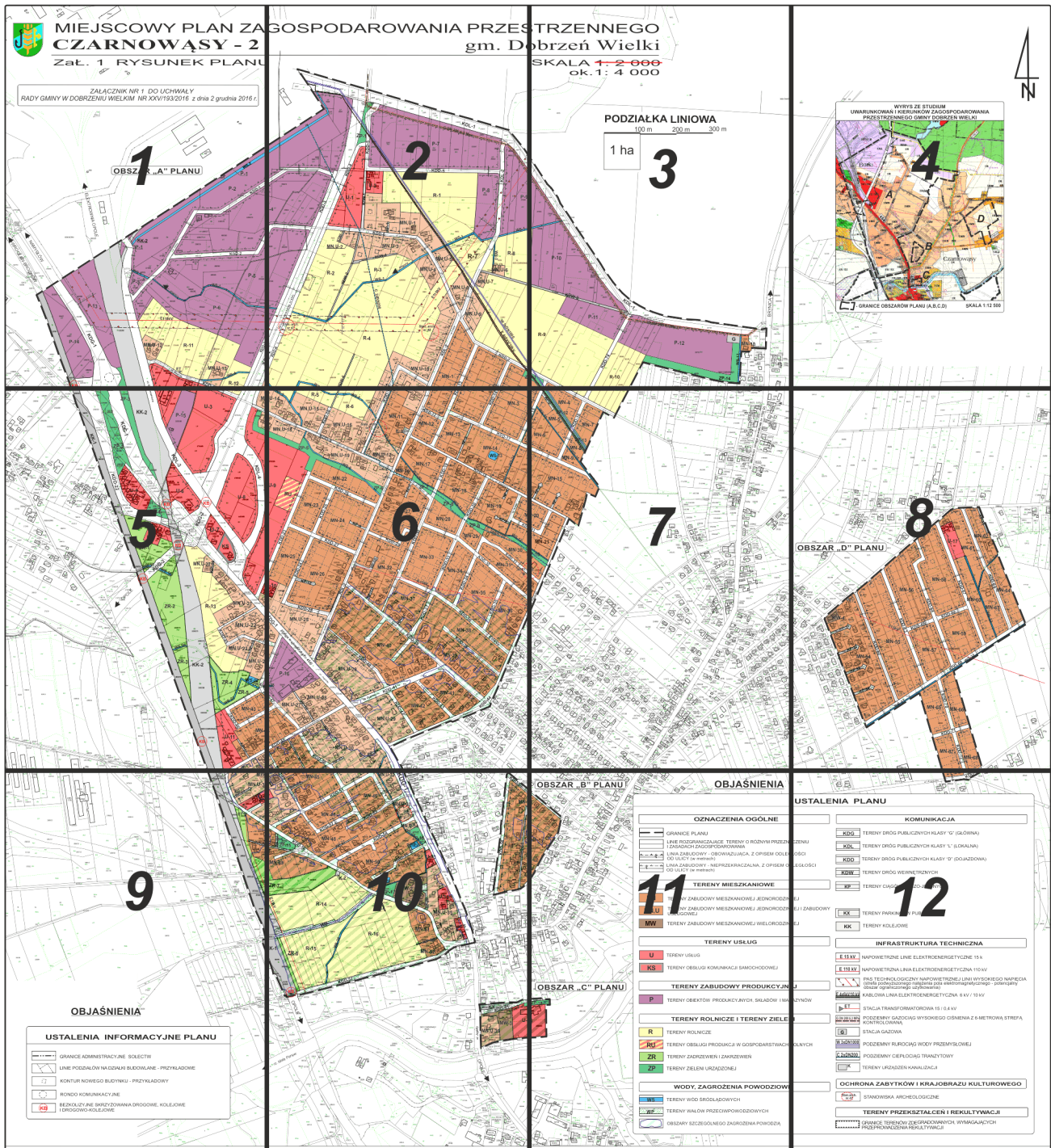
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

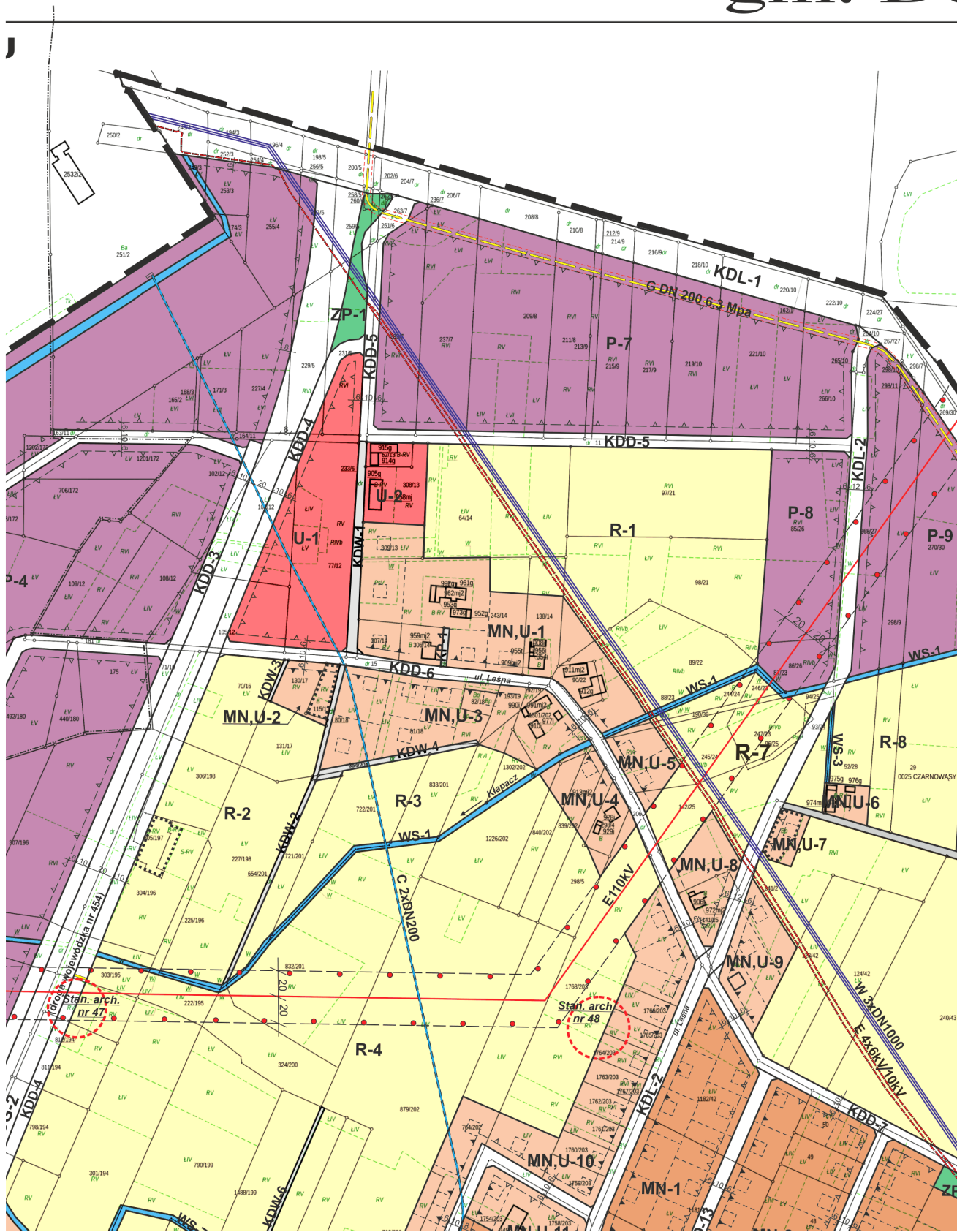
Klemens Weber

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXV/193/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 2 grudnia 2016 r.

PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE



2 GOSPODAROWANIA PRZES gm. Do



3

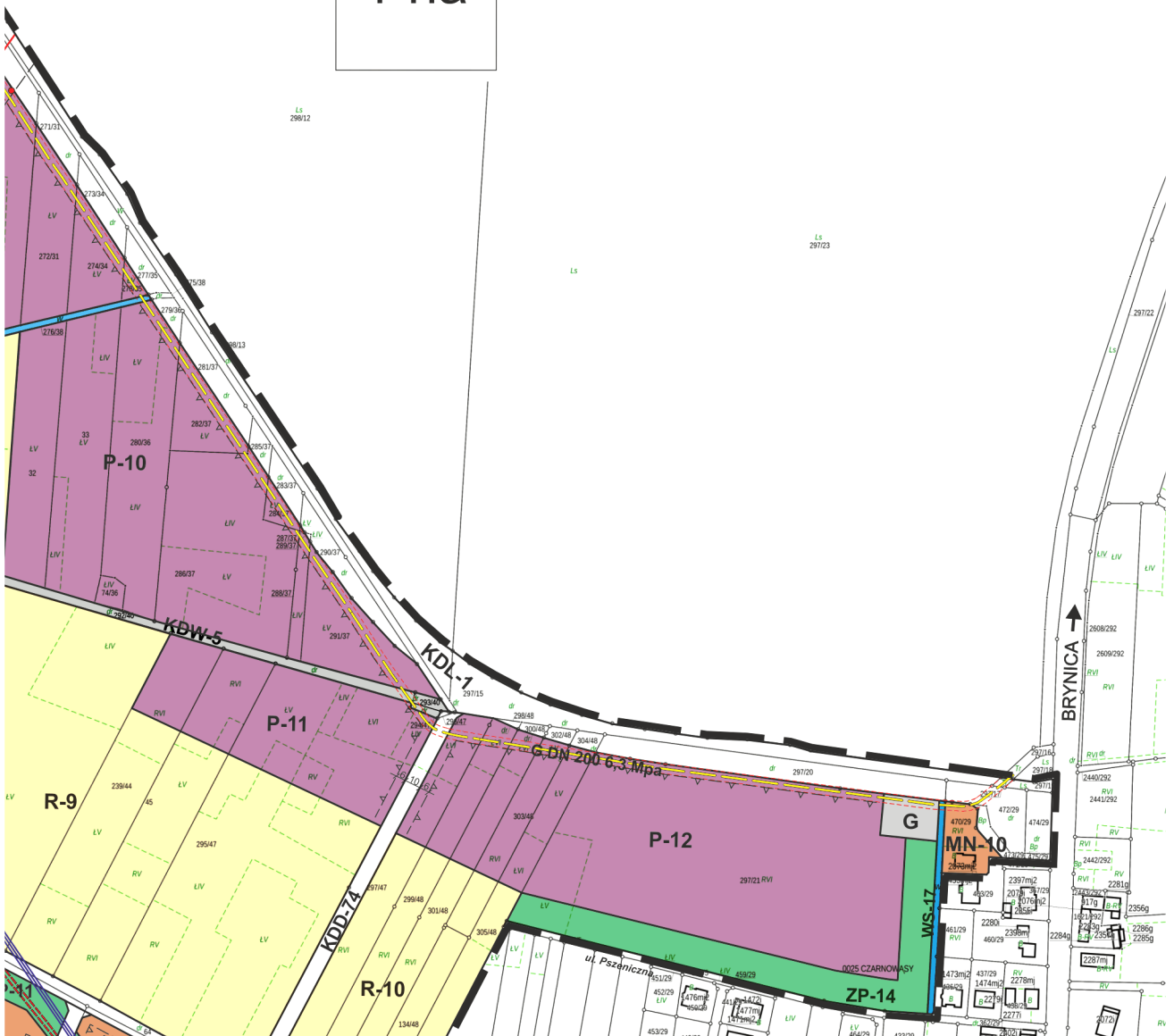
STRZENNEGO obrzeń Wielki

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

PODZIAŁKA LINIOWA

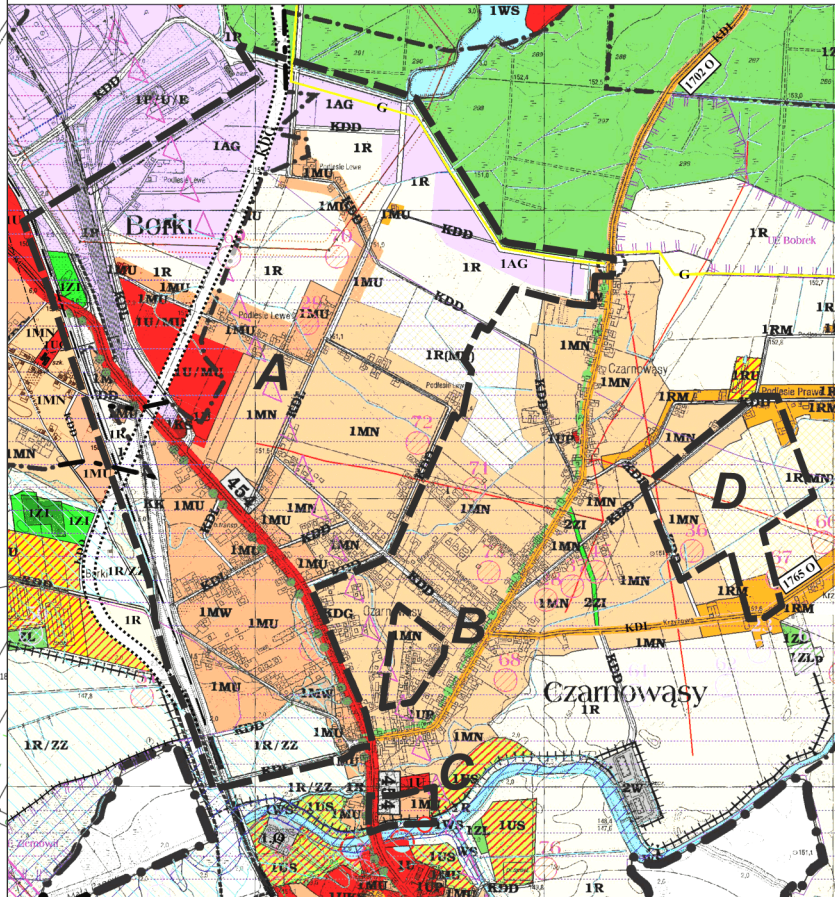
100 m 200 m 300 m

1 ha



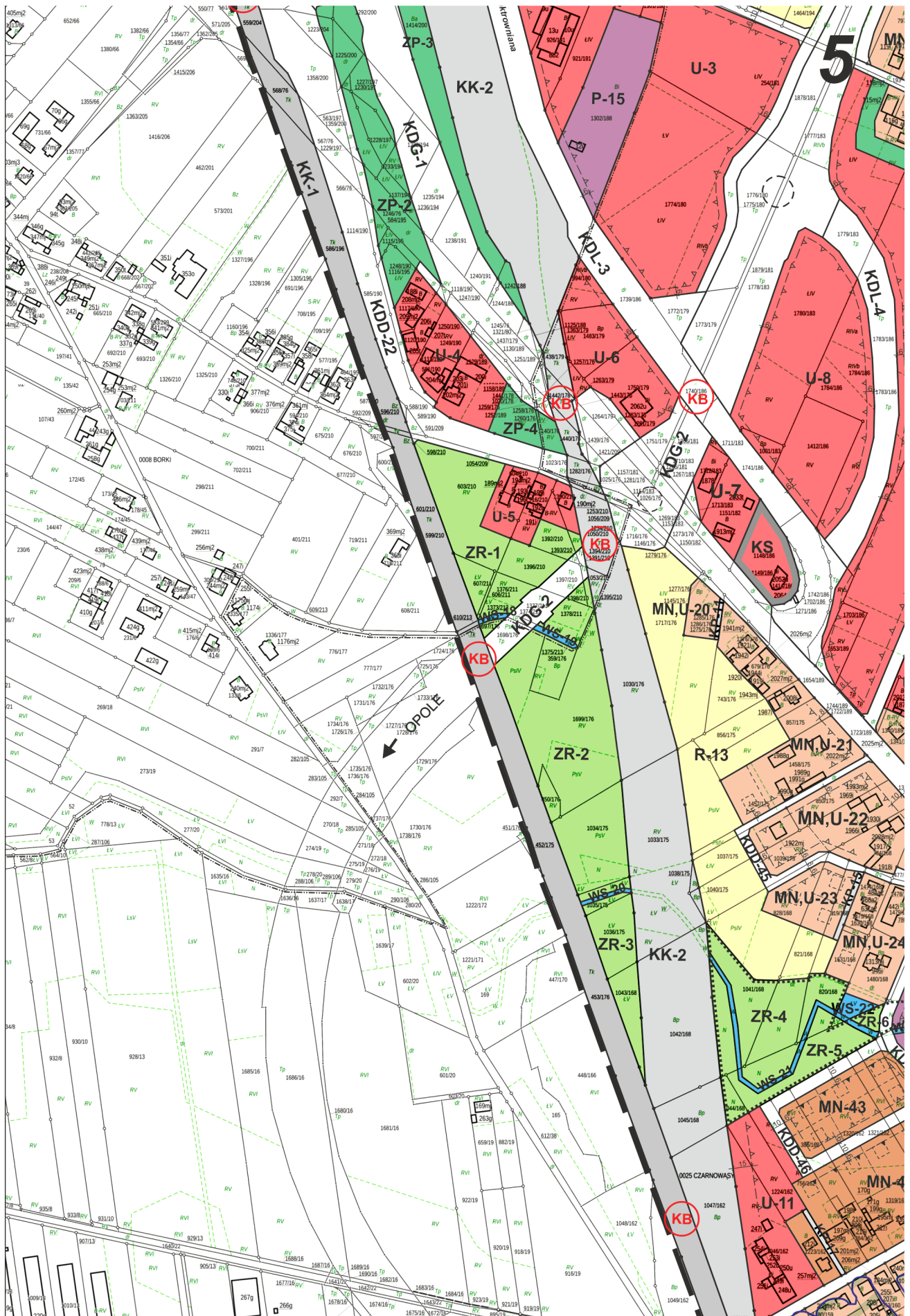


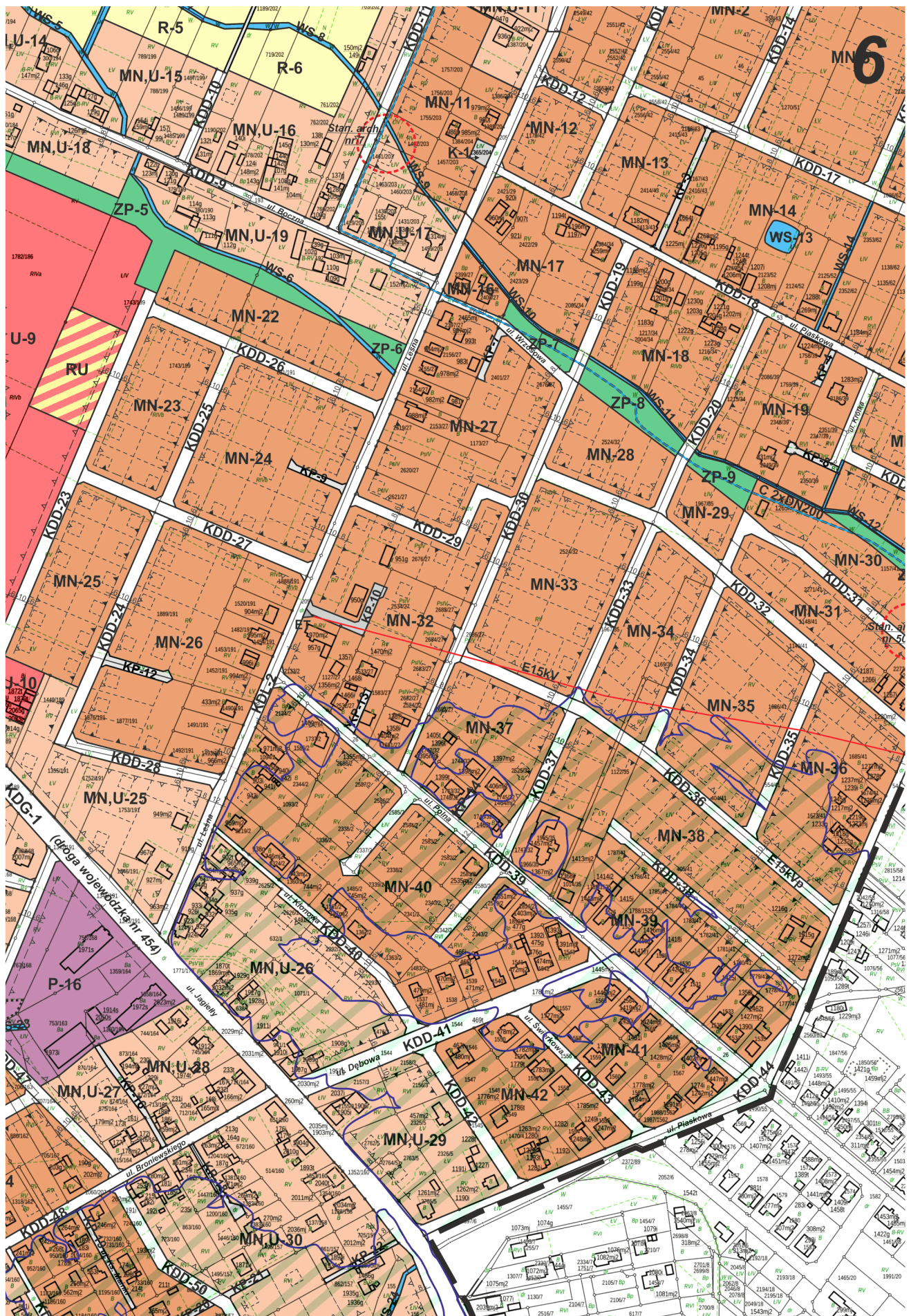
**WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZEŃ WIELKI**

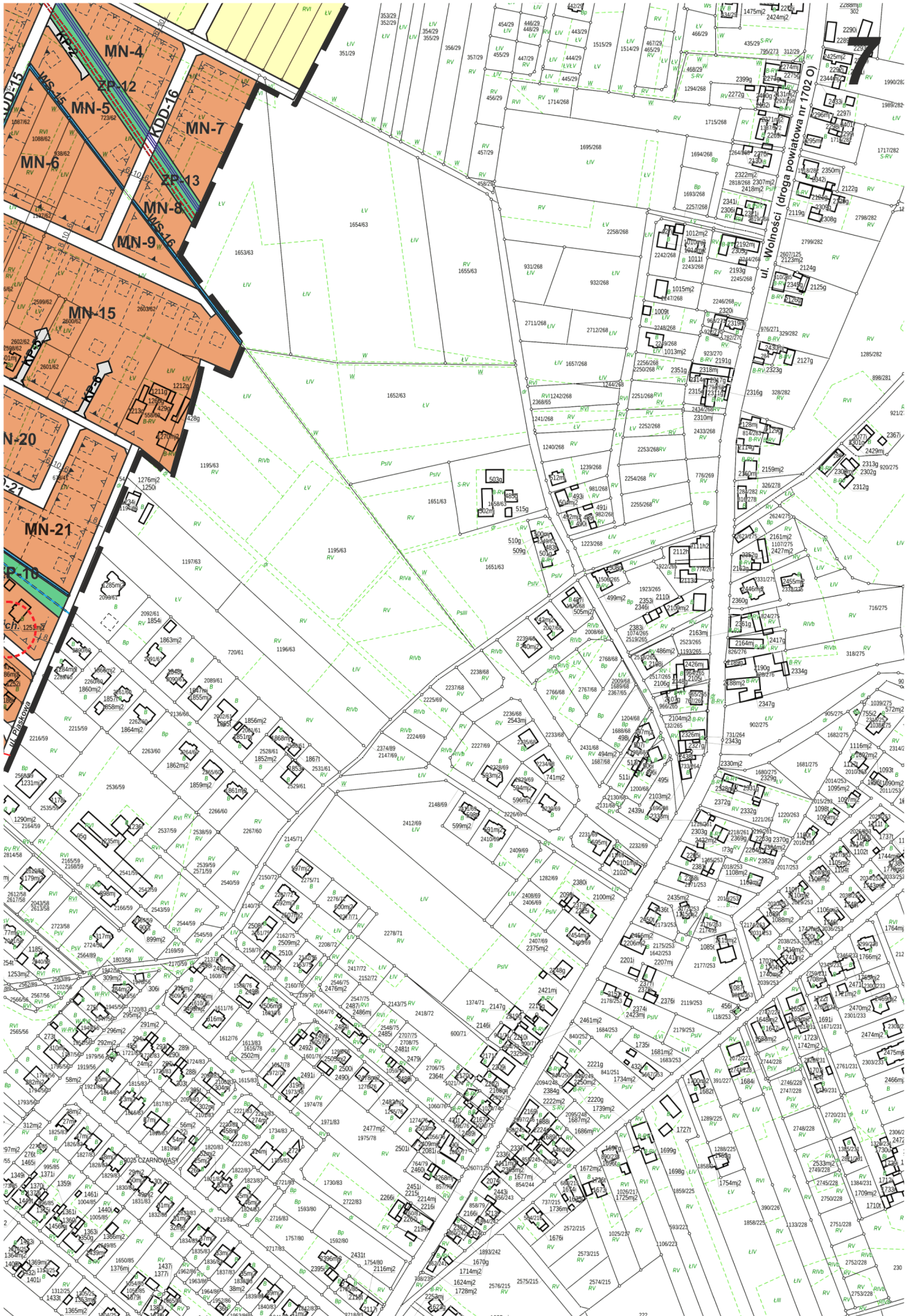


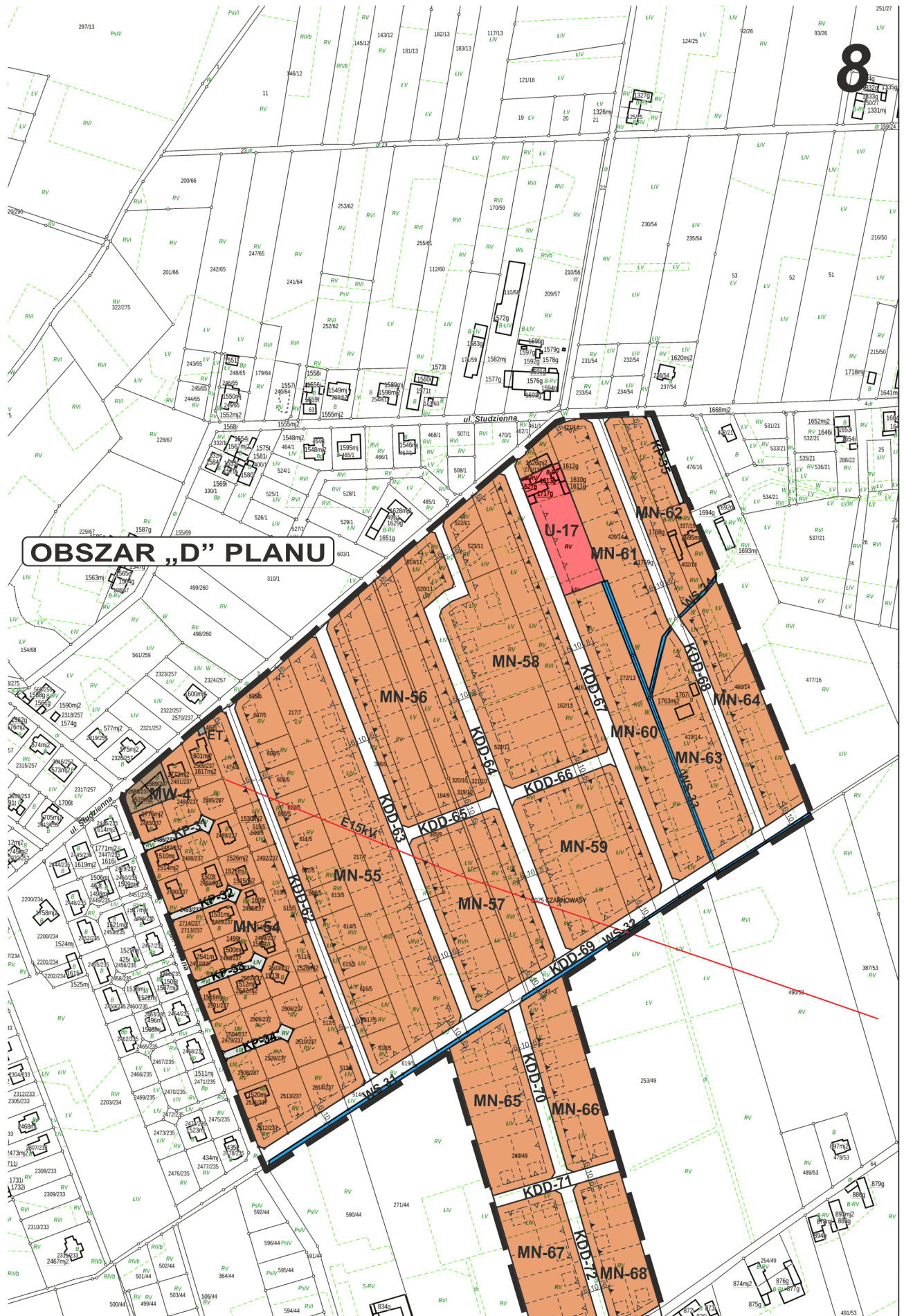
- GRANICE OBSZARÓW PLANU (A,B,C,D)

SKALA 1:12 500



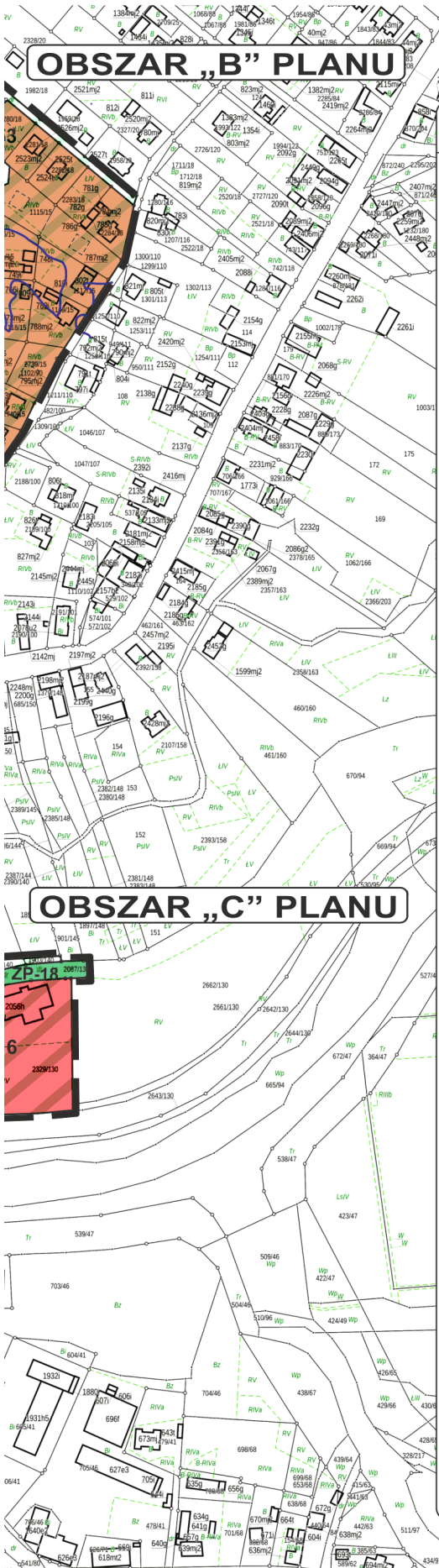









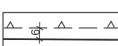
OBSZAR „D” PLANU

8






OBJAŚNIENIA



OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICE PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCA, Z OPISEM ODLEGŁOŚCI OD ULICY (w metrach)
-  LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA, Z OPISEM ODLEGŁOŚCI OD ULICY (w metrach)

TERENY MIESZKANIOWE

-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ USŁUGOWEJ
-  **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ





TERENY USŁUG

-  **U** TERENY USŁUG
-  **KS** TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ




TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNE

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

TERENY ROLNICZE I TERENY ZIELENI

-  **R** TERENY ROLNICZE
-  **RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH FARMACYJNYCH
-  **ZR** TERENY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ









WODY, ZAGROŻENIA POWODZIOWE

-  **WS** TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
-  **WP** TERENY WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH
-  OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ







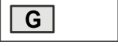





USTALENIA PLANU

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** PLANOWANE SZEROKOŚCI NOWYCH I POSZERZANYCH DRÓG (ULIC) (w metrach)
-  **KX** TERENY PARKINGÓW PUBLICZNYCH
-  **KK** TERENY KOLEJOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  **E 15 kV** NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 k
-  **E 110 kV** NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
-  **E 150 kV** PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA (strefa podwyższonego natężenia pola elektromagnetycznego - potencjalny obszar ograniczonego użytkowania)
-  **E 4x6kV/10 kV** KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 6 kV / 10 kV
-  **ET** STACJA TRANSFORMATOROWA 15 / 0,4 kV
-  **G DN 200 6,3 MPa** PODZIEMNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA Z 6-METROWĄ STREFĄ KONTROLOWANĄ
-  **G** STACJA GAZOWA
-  **W 3xDN1000** PODZIEMNY RUROCIĄG WODY PRZEMYSŁOWEJ
-  **C 2xDN200** PODZIEMNY CIEPŁOCIĄG TRANZYTOWY
-  **K** TERENY URZĄDZEŃ KANALIZACJI

OCHRONA ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

-  **Stan. arch. nr 47** STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI

-  GRANICE TERENÓW ZDEGRADOWANYCH, WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA REKULTYWACJI

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/193/2016
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 2 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Czarnowąsy -2**

Na podstawie 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.), Rada Gminy Dobrzeń Wielki, uwzględniając stanowisko Wójta Gminy w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czarnowąsy – 2, rozstrzyga następująco:

Nie uwzględnia się uwagi zawartej w poz. 3 w tabeli uwag, w części odnoszącej się do spraw:

1. Wyeliminowania możliwości realizacji mieszkań funkcyjnych na terenach usługowych. Projekt planu Czarnowąsy – 2, w zakresie objętym uwagą nie zmienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy z 2009 r. Inna regulacja mogłaby skutkować roszczeniami, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy.

2. Wyłączenia funkcji **P** (obiekty produkcyjne) i **ZP** (zieleni urządzona) w pasach infrastrukturalnych E.O. o określonej szerokości, wzdłuż podziemnych rurociągów wody technologicznej oraz towarzyszących kabli elektroenergetycznych. Brak podstaw prawnych dla tak daleko idącego ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Takie ograniczenie skutkowałoby roszczeniami właścicieli względem organu uchwalającego plan. Plan uwzględnia występujące w jego granicach sieci i urządzenia infrastrukturalne. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów **P** i **ZP** nakazuje uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu:

- 1) gazociągu wysokiego ciśnienia o symbolu **G DN200 6,3MPa** i jego strefy kontrolowanej, zgodnie z przepisem odrębnym;
- 2) innych przewodów podziemnych infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/193/2016
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 Czarnowąsy – 2, należące do zadań własnych Gminy Dobrzeń Wielki, obejmują:

- 1) budowę nowych dróg dojazdowych **KDD**, rozbudowę i przebudowę istniejących dróg dojazdowych **KDD** i **KDW** - w planowanych, istniejących lub poszerzonych pasach drogowych;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 3) rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej;
- 4) 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.

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