

UCHWAŁA Nr/2013
Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 2013 r.
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
ŚWIERKLE-2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) oraz uchwały Rady Gminy w Dobrzeń Wielkim o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ŚWIERKLE-2: Nr X/87/2011 z dnia 25 sierpnia 2011 r.

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

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ŚWIERKLE-2, zwany dalej planem, obejmujący wyodrębniony obszar w centralnej części wsi Świerkle.

§ 2.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

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

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** , **MN-2**, **MN-3**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – **MNU**;
- 4) tereny usług – **U**;
- 5) tereny lasów – **ZL**;
- 6) tereny planowanych zalesień – **ZLp**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy „L” - lokalnych – **KDL**,
- 8) tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych - **KDD** (od **KDD-1** do **KDD-4**),

- 9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, niepublicznych – **KP**.

§ 4.

1. Na terenach o których mowa w § 3, ustalono w planie:
 - 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
 - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) obszary zalecane do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określono terenów nie występujących w jego obszarze, a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisach, w tym: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych, terenów zamkniętych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) treść niniejszej uchwały,
 - 2) oznaczenia na rysunku planu:
 - a) granice planu;
 - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne.
2. Linie podziałów na działki budowlane określone w objaśnieniach rysunku planu jako zalecane mogą być zmieniane w sposób nie wpływający na ustalenia obowiązujące planu.

§ 6.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu: przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: dodatkowe, dopuszczone w planie przeznaczenie terenu, nie zmieniające jego funkcji podstawowej;
- 3) budynki i urządzenia towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, ogrodzenia, drogi i place wewnętrzne, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
- 4) front działki: część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) elewacja frontowa: ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 6) wysokość elewacji frontowej budynku: wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem:
 - a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z gzymsem lub attyką,
 - b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 7) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej ulicę;
 - b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub do granicy lasu,
 - c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:
 - w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od krawędzi jezdni można wybrać odległość pośrednią;
 - wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być bliższa niż: 8 m od jezdni drogi powiatowej (**KDZ, KDL**) oraz 6 m od jezdni pozostałych dróg publicznych (**KDD**);
 - d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w punktach a, b, c przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;
- 8) dach płaski: dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 9) usługi o charakterze nieuciążliwym dopuszczone na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz w budynkach mieszkalnych na terenach **MNU**: działalność usługowa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca:
 - a) przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 10) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - to stosunek powierzchni całkowitej budynku, czyli sumy powierzchni wszystkich kondygnacji, do powierzchni działki/terenu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki lub terenu

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym wód, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
 - d) wskaźnik miejsc parkingowych – minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymagana w zagospodarowaniu podstawowym terenu lub działki budowlanej;
- 11) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach o ochronie środowiska;
 - 12) deszczowanie ścieków - rozprowadzanie ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające;
 - 13) nośnik reklamowy: wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m², a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
 - 14) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

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

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 1

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

Mieszkalnictwo

§ 7.

1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**, z przeznaczeniem podstawowym zabudowa mieszkaniowa wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.
2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **MN**:
 - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 2) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
 - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
 - 4) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowane w § 6 ust.1 pkt 9) w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej powierzchni budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
 - 5) urządzenie zieleni;
 - 6) realizacja urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej
3. Utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy.

4. Budowę nowych i 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.

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

- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 32;
- 2) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6 ust. 1 pkt 7 lit. c;
- 3) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących, ściany tych budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10): nie normuje się
- 5) wskaźnik zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10):
 - a) maksymalny: nie większy niż 35%, albo nie większy niż dotychczasowy,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10): nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 30%;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego w stromym dachu;
- 8) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 4,5 m w budynku jednokondygnacyjnym oraz nie większa niż 8,0 m w budynku dwukondygnacyjnym;
- 10) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 14,0 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 16,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
- 11) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego i budynków towarzyszących (kął nachylenia połąci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiedniej zabudowy z następującymi zastrzeżeniami:
 - nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu głównych połąci,
 - dachy jednospadowe dopuszcza się tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;
- 12) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) dopuszcza się: budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących należy dostosować do budynku mieszkalnego;
- 14) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi (winył, PVC).
- 15) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia

powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;

- 16) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
- a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 14.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**, z przeznaczeniem podstawowym: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami; na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) rozbudowę (nadbudowę), wymianę istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
- 3) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 4) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowane w § 6 ust.1 pkt 9), w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej powierzchni budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 5) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Zabudowę terenów **MN-1**, **MN-2**, **MN-3** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 33;
- 2) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna;
- 3) od pozostałych granic działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10): nie normuje się
- 5) wskaźnik zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10):
 - a) maksymalny: nie większy niż 30%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 6) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 11):
 - a) nie mniejszy niż 50%;
 - b) nie mniejszy niż 30% w przypadku zlokalizowania na działce usług;
- 7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące usytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2 i 3, nie może jednak przekraczać 16 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
- 10) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6 - nie większa niż 4,5 m;
- 11) dachy budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°,
- 12) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;

- 13) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki;
- 14) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi, dopuszczalne także lukarnami;
- 15) w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 16) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji z klinkieru oraz elementów elewacji z drewna, kamienia; nie dopuszcza się stosowania elewacji panelowych t.zw. sidingowych;
- 17) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m; nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
- 18) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 14.

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU**, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.
2. Dopuszczalne kierunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **MNU**:
 - 1) rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 2) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
 - 3) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
 - 4) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
 - 8) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowane w § 6 ust.1 pkt 9) w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 5) lokalizacja usług, w tym zaliczających się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w budynkach towarzyszących lub na wydzielonych działkach zabudowy usługowej, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykluczy oddziaływanie znaczące;
 - 6) budowa dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych,
 - 7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej
 - 8) chów zwierząt w jednoczesnej obsadzie do 5 DJP.
3. Utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy.

4. Budowę nowych i 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. Zabudowę i sposób zagospodarowania działki mieszkaniowej oraz wydzielonej działki usługowej na terenach **MNU** należy realizować według zasad określonych odpowiednio dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** lub zabudowy usługowej **U**.

Usługi

§ 10.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone symbolem **U**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy usługowej - komercyjnej lub publicznej.

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

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

3. Utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy.

4. Budowę nowych i 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.

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

- 1) linia zabudowy: ustala się utrzymanie obecnej linii zabudowy
- 2) ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy(zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10):
 - a) maksymalny: nie normuje się,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 4) wskaźnik zabudowy (zdefiniowany w § 6 ust. 1 pkt 10):
 - a) maksymalny: nie większy niż 40%,
 - b) minimalny: nie normuje się;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na istniejących terenach zabudowy usługowej, jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;

- 5) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
- 6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
- 7) liczba kondygnacji – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 8) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 8,0 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych;
- 10) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem do 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 11) w granicach działki należy urządzić drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie zgodnej z odpowiednimi ustaleniami planu;
- 12) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojeżdż po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Lasy

§ 11.

1. Ustala się tereny lasów **ZL** i tereny planowanych zalesień **ZLp**.
2. Na terenach lasów i planowanych zalesień, oznaczonych odpowiednio symbolami **ZL** i **ZLp** 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 i funkcji wypoczynkowej lasów;
 - 4) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny **ZL** i **ZLp** przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami, jeżeli nie spowoduje to konieczności nowego, trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

ROZDZIAŁ 2

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 12.

1. Ustala się obszary przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych: tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDL**, **KDD**.

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

- 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- 2) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych;
- 3) lokalizowania wolnostojących kabin telefonicznych;
- 4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
- 5) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 6 ust. 1 pkt 14.

3. Zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych o prowadzonej działalności gospodarczej, sytuowanych na elewacjach frontowych budynków oraz na ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznych

ROZDZIAŁ 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13.

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

- 1) **KDL** – droga powiatowa nr 1725 O, relacji Chróścice – Masów, klasy L – lokalna; w granicach planu znajduje się odcinek tej drogi w ciągu ul. Słowackiego (0,35 km) biegnący przez obszar zabudowany, o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 – 11,0 m, bez możliwości znaczącego poszerzenia do parametrów normatywnych (min. 12,0 m);
- 2) **KDD-1, KDD-2** - istniejące drogi gminne klasy D – dojazdowe, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 6,0 m – 11,0 m;
- 3) **KDD-3, KDD-4** - projektowane drogi gminne klasy D – dojazdowe, długości odpowiednio 130 m i 270 m, do obsługi nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów rolnych odciętych planowaną zabudową od dostępu do drogi publicznej, o przyjętej w planie szerokości 10,0 m;

2. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą niepubliczne ciągi pieszo-jezdne **KP** o szerokości 3,0 m – 5,0 m w istniejących liniach rozgraniczających na terenach **MNU**, oraz projektowane niepubliczne ciągi pieszo-jezdne **KP** do pojedynczych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, o przyjętej w planie szerokości 5,0 m.

3. Na terenach **MN, MNU, U, ZL** i **ZLp** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych a także ciągów pieszych i pieszo-jezdnym w przypadkach niezbędnego uzyskania dostępu do drogi publicznej; parametry techniczne dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

§ 14.

Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki lub terenu:

- 1) na terenach **MN**: nie mniej niż 1 stanowisko,
- 2) na terenach **U** oraz na terenach **MNU** i **MN** w przypadku realizowania usług:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,

- c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- d) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: nie mniej niż 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych.

§ 15.

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

- 1) przebudowę, rozbudowę i remonty ul. Słowackiego w ciągu drogi powiatowej nr 1725 O (**KDL**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami dojazdowymi (**KDD**);
- 2) budowę nowych, gminnych dróg dojazdowych **KDD-3** i **KDD-4**;
- 3) przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych **KDD**, w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych wg rysunku planu.

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

- 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- 3) utrzymanie i ochronę zadrzewień istniejących wzdłuż ul. Słowackiego i ul. Piastowskiej; w przypadkach uzasadnionych kolizją istniejących zadrzewień z planowaną przebudową drogi dopuszcza wycinki, po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 4) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 16.

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

- 1) ruch kołowy (jezdnie, parkingi publiczne);
- 2) ruch rowerowy, w tym ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) ruch pieszy (chodniki, przejścia dla pieszych);
- 4) sygnalizację świetlną i oznakowanie dróg;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatrójki autobusowe, przystanki);
- 6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty pożarowe, publiczne aparaty telefoniczne;
- 7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
- 8) skanalizowane odcinki cieków;
- 9) oświetlenie uliczne;
- 10) zielen przyuliczną.

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

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów planu w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi z GPZ (głównego punktu zasilania) Dobrzeń Mały;
 - 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych 15/04 kV, istniejących poza granicami planu.
2. Przewiduje się rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.
3. Dopuszcza się na wszystkich obszarach planu realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia – kablowych; w realizacji stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy.
4. Dopuszcza się na obszarze planu realizację urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz spełniających następujące warunki:
- maksymalna moc 100 kW,
 - minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia,
 - zgodność z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, produkcyjnych, i przeciwpożarowych - z istniejącej sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowanej w miarę potrzeb, zasilanej z ujęcia wód podziemnych i stacji uzdatniania wody w Brzeziu;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z własnych ujęć, spełniających wymagania przepisów szczególnych;
- 3) sieci wodociągowe biegnące w ciągach ulic i ciągów pieszojezdnych należy wyposażyć w hydranty umożliwiające intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

§ 19.

1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do istniejącej i rozbudowanej stosownie do potrzeb gminnej sieci kanalizacji komunalnej, z oczyszczalnią ścieków w Dobrzenu Wielkim – poza obszarem planu;
- 2) odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) z działalności gospodarczej - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do istniejącej i planowanej do rozbudowy komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych, ciągów pieszojezdnych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - na teren nieutwardzony, do studni i rowów chłonnych z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, MN-1, MN-2, MN-3, MNU, U** - do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący

zalewania nieruchomości sąsiednich; docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie i rowy chłonne.

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

§ 20.

1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się budowę sieci ciepłej oraz towarzyszących urządzeń ciepłowniczych, zasilanej z zasobów energii ciepłej, pozyskiwanej w procesie wytwarzania energii elektrycznej w Elektrowni Opole w Brzeziu.

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

§ 21.

1. Ustala się możliwość zaopatrzenia obszaru planu w gaz przewodowy siecią rozdzielczą oraz możliwość późniejszej rozbudowy tej sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

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

§ 22.

1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

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

- 1) ograniczenie ich gabarytów do wielkości uwarunkowanej najnowszymi technologiami;
- 2) wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów; minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych powinna być nie mniejsza niż 500 m;
- 3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

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

§ 23.

1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu według zasad obowiązujących w gminie;

- 2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;
- 3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nie przeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące gminę - według decyzji właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych
- 4) rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy jako nawozów naturalnych powinno być zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych o nawozach i nawożeniu.

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

§ 24.

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

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

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony środowiska

§ 25.

1. Określa się zasady ochrony środowiska naturalnego w obszarze planu, w szczególności ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie nieodpornych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych wód podziemnych i powierzchniowych:

- triasowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 „Krapkowie - Strzelce Opolskie”,
- czwartorzędowej, kopalnej pradoliny Małej Panwi, pozbawionej naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu,
- zlewni powierzchniowej cieków Brzeziczanka (dopływ rzeki Żydówki, prawostronnego dopływu Odry).

2. Ze względu na uwarunkowania wymienione w ust. 1 nie dopuszcza się realizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie lub zmniejszenie odporności na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały i spełniających warunki określone w odpowiednich przepisach szczególnych;
- 2) zakaz bezpośredniego stosowania na gruntach rolnych nieustabilizowanych komunalnych osadów ściekowych;
- 3) zakaz lokalizowania instalacji do składowania odpadów;

- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 19, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych,
- 5) 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,
- 6) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardej powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed ich odprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej.

§ 26.

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

§ 27.

1. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem cenne przyrodniczo zadrzewienia wzdłuż dróg i ulic; w przypadku uzasadnionej kolizji istniejących zadrzewień i zakrzewień z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się wycinki, z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej, po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.
2. W razie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.
3. W przypadku ustanowienia w obszarze planu terenów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych i decyzjach.

§ 28.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i planowanej (**MN**, **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (**MNU**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów zabudowy zagrodowej.

§ 29.

1. Na terenach **U** i **MNU** dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod następującymi warunkami:

- 1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania oraz z ustalonymi zakazami i ograniczeniami,

- 2) wykluczenia znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej - w ocenie oddziaływania na środowisko przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku infrastrukturalnych i komunikacyjnych inwestycji celu publicznego dopuszcza się na całym obszarze planu realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zastosowania dostępnych rozwiązań ograniczających oddziaływania znaczące.

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

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 30.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek architektury ujęty w gminnej ewidencji zabytków i objęty gminnym programem opieki nad zabytkami: kaplicę – dzwonnice, przy ul. Słowackiego 2.
2. Dla obiektu wymienionego w ust.1, ustala się następujące warunki:
 - 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny, rodzaj materiału pokrycia i wykończenia ścian zewnętrznych, historyczne elementy konstrukcji;
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.
3. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.

ROZDZIAŁ 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 31.

1. Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału należy objąć tereny publicznych dróg dojazdowych **KDD-3** i **KDD-4**, przewidzianych do obsługi komunikacyjnej nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**
2. Scalania i podziały terenów wymienionych w ust. 1 należy przeprowadzać zgodnie z rysunkiem i innymi ustaleniami planu, z uwzględnieniem dopuszczeń określonych w § 5 i § 32, w sposób regulowany w przepisach szczególnych.
3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano w ust. 1 pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób

umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

§ 32.

Podział terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1, MN-2, MN-3** na działki budowlane w sposób inny niż zalecany na rysunku planu oraz dopuszczone wydzielanie nowych działek budowlanych na terenach **MN** i **MNU**, wymaga przestrzegania następujących zasad:

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

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

ROZDZIAŁ 1 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 33.

1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób – jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.
2. Na terenach użytków rolnych - gruntów ornych, użytków zielonych, sadów i ogrodów – do czasu zrealizowania ich planowanego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, komunikację i zalesienia (tereny oznaczone symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, KDD-3, KDD-4, KP**, część terenów **MNU**) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodniczych upraw gruntowych;
 - 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych, skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 3) utrzymanie w odpowiednim stanie dróg gospodarczych
 - 4) zakaz deszczowania ścieków i lokalizowania wylewisk ścieków;
 - 5) dopuszcza się, w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem docelowym:
 - a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
 - b) realizację wewnętrznych, rolniczych dróg dojazdowych,
 - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.
3. W użytkowaniu tymczasowym terenów rolniczych zakazuje się realizacji trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 34.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami :

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** -%,
- 2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-1, MN-2, MN-3** -%,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU** -%,
- 4) tereny usług **U** -%;
- 5) tereny lasów **ZL** -%,
- 6) tereny planowanych zalesień **ZLp** -%,
- 7) tereny dróg publicznych klasy „L” - lokalnych **KDL** - %,
- 8) tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych **KDD** (od **KDD-1** do **KDD-4**) - %,
- 9) tereny ciągów pieszo-jezdnych, niepublicznych – **KP** - %.

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

ROZDZIAŁ 3

Postanowienia końcowe

§ 35.

1. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest w granicach planu: przebudowa, rozbudowa i remonty ul. Słowackiego w ciągu drogi powiatowej nr 1725 O (**KDL**) wraz z systemem skrzyżowań z drogami dojazdowymi (**KDD** i **KP**) oraz realizacją lokalnych poszerzeń.

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

- 1) rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych **KDD-1, KDD-2**;
- 2) budowa nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD-3** i **KDD-4**;
- 3) rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 4) rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
- 5) ewentualna realizacja gminnych inwestycji celu publicznego;
- 6) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 36.

1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XX/231/2000 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Świerkle, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego z 2001 r., Nr 12, poz. 54.

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

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 38.

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

§ 39.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.