

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej  
we wsi Kup**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr LII/382/2022 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup, **uchwala się co następuje:**

**DZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres planu**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowi fragment obrębu ewidencyjnego Kup, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

5. Załączniki nr 2, 3 i 4 o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" i GZWP Nr 336 "Niecka Opolska" – cały obszar w granicach planu;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać jednocześnie w granicach działki budowlanej, jak i terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie;
- 5) **stawce procentowej opłaty planistycznej** – należy przez to rozumieć stawkę opłaty ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich zlokalizowanych na działce budowlanej: budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, stanowiącą odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 5. W granicach planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN-L**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

**DZIAŁ II**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 6.** 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Wyznacza się **nieprzekraczalne linie zabudowy**, dla których ustala się:

- 1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy budynków istniejących;
- 3) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy maksymalnie o 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 2**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 8.** 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających wzmożonej ochrony zasobów wodnych, w tym w zasięgu GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" oraz GZWP Nr 336 "Niecka Opolska";

2. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.1 pkt 2;
- 3) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem biomasy pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałas** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem **MN** jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

**§ 9. 1.** W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszcza się zmianę rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe;
- 2) stosowanie rozwiązań z zakresu małej retencji wodnej, zmniejszających zagrożenie suszą.

**§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu** zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zabytki nieruchome ani stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

### **Rozdział 4**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) udokumentowanych terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Rozdział 5**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13.** W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 14. 1.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **MN**:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki - 650 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°;

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń.
3. Podział gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 15.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
2. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 16.** 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

**§ 17.** 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) organizacja w pasie drogowym miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 18.** 1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykle korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,
  - b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,
  - c) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci wodociągowej na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) gospodarka ściekowa:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) poprzez rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
  - b) poprzez zagospodarowanie w zbiornikach retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
  - b) rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
  - c) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) na wszystkich terenach dopuszcza się przebudowę i budowę sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
  - b) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:
- a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

### DZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 19. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,5;
  - 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

- 5) liczba miejsc postojowych: minimum 2 na każdy lokal mieszkalny,
- 6) sposób realizacji miejsc postojowych: wyznaczone na terenie, w garażach wbudowanych lub wolnostojących.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia do 25° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 15%.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 0%.

**§ 21.** 1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu** oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN-L**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) teren lasu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 0%.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny drogi dojazdowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) parametry techniczne drogi i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 0%.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR i 2KR**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry techniczne drogi i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni,
  - c) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 0%.

#### **DZIAŁ IV**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 24.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr VI/69/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kup.

**§ 25.** Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.