

**Uchwała nr X/ 59 /2007
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 19 lipca 2007r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/13/2006 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 28 grudnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwała, co następuje:

§ 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, przyjęty Uchwałą Nr XII / 132/ 2003 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki

§ 2. 1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, o którym mowa w § 1, ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dobrzeń Wielki.

2. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu – skala 1 : 1000,
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki

- 8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (za wyjątkiem stacji paliw oraz usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki; przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.

§ 4.1.Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia przeznaczenia terenu literowe i liczbowe,
 - 3) linie zabudowy.
2. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

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

- § 5. 1. Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i szyldów reklamowych nieprzekraczających powierzchni 3 m².

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 6.1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

– z uwagi na to, że dalej nie jest kontynuowana systematyka: 1), 2) itd. – proponuję skreślić pkt 1) w tym miejscu, natomiast taką systematykę wprowadzić dalej – zamiast a), b) itd. **1KDW**, – **droga wewnętrzna**:

- 1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego;
 - 2) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo jezdni jednoprzestrzennego - bez wydzielania krawężnikami jezdni od chodnika;
 - 3) dopuszcza się rezygnację z przedmiotowych odcinków dróg wewnętrznych, jeżeli będzie to wynikać z przebudowy obiektów inwestora, a do nowych obiektów zostanie zapewniony dojazd alternatywny;
 - 4) ustala się przeznaczenie uzupełniające: ogrody, sady z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury.
2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
- 1) chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
 - 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
 - 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
 - 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:**

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią z wyłączeniem trafostacji oraz mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych oraz działkach inwestora pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych, obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) wymóg odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania według warunków określonych przez administratora sieci.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami;
- 2) ustala się odprowadzenie wód deszczowych po terenie lub do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych i ekonomicznych;
- 2) budowa sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia wymaga uzyskania warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej wydanych przez dostawcę gazu.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się

rozbudowę sieci ciepłowniczej na terenach nowego zainwestowania lub budowę lokalnych urządzeń, o wysokiej sprawności grzewczej i niewielkim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z administratorem.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) rozbudowę kablowej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami przebudowa urządzeń będzie odbywać się w oparciu o warunki wydane przez zarządcę sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych;
- 2) ustala się obowiązek segregacji odpadów.

Rozdział 4**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub administracji lokalnej.

2. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 5**Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 9. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia ochrony środowiska w związku z występowaniem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa", nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz nr 336 „Niecka Opolska”.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 10. Dopuszcza się podział nieruchomości na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości w wielkościach wynikających z potrzeb.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami:

1 MW, 2MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe;
 - b) zieleń urządzona i mała architektura, place zabaw, urządzenia sportowe;
 - c) usługi wbudowane i wolnostojące nie przekraczające 40 % powierzchni zabudowy.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ustalonych lub dopuszczonych do realizacji w § 6 uchwały;
 - b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów; miejsca należy wydzielić w obrębie własności oraz na terenach sąsiednich (przyległych) za zgodą właścicieli (zarządcy) tych terenów, ustala się współczynnik ilości miejsc postojowych – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg dojazdowych na granicy opracowania planu oraz drogami wewnętrznymi lokalizowanymi na terenie.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 19 m do kalenicy budynku;
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę 60 % powierzchni działek;
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działek;
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 35° lub dachów płaskich, w układzie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki

symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe; zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy; w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

- f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy elementami takimi jak: zjazdy do garaży, schody zewnętrzne, wejścia (wiatrołapy, przedsionki) od budynków, daszki, okapy, gzymsy, balkony.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – w wysokości 10 % dla całego terenu.

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, przyjętego Uchwałą Nr XII/132/2003 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki

Norbert SŁABIK