

**Uchwała nr XXX/254/2009**  
**Rady Gminy Dobrzeń Wielki**  
**z dnia 9 lipca 2009 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr XXVIII/264/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku oraz Nr XVIII/187/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dobrzeń Wielki.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Brzezcie,
- 2) nr 2 – rysunek planu – skala 1 : 1000 - wieś Dobrzeń Mały,
- 3) nr 3 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Borki,
- 4) nr 4 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Dobrzeń Mały,
- 5) nr 5 – rysunek planu – skala 1 : 1000 – wieś Dobrzeń Wielki,
- 6) nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 7) nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1, ust. 2 i 3 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunku planu- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będących załącznikami graficznymi o których mowa w § 1 ust. 2,

- 4) terenie- należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym- należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
- 8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 9) usługach- należy przez to rozumieć działalności realizowane w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki.

§ 3.1.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,
  - 4) granice opracowania.
2. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne.

DZIAŁ II  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU  
OPRACOWANIA

Rozdział 1

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

§ 4.1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) tereny ulic publicznych.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
    - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
    - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
    - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych,
  - 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
    - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1m.
3. Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm ustalonych w przepisach szczególnych.
5. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**2 KD(G), 3KD(G) - droga główna** (w ciągu drogi wojewódzkiej Opole – Namysłów).

- 1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się poszerzenie drogi zgodnie z warunkami technicznymi,
  - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość elementów przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi,
- 2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.

- 3) Dopuszcza się przebudowę drogi, w tym jej poszerzenie, w celu poprawy parametrów technicznych, budowę ciągów pieszo – rowerowych, ekranów akustycznych i innych obiektów poprawiających jakość infrastruktury drogowej.
  - 4) Infrastruktura techniczną nie związaną z potrzebami zarządzania drogą i ruchu drogowego, należy lokalizować poza pasem drogowym, w uzasadnionych przypadkach, braku możliwości zlokalizowania infrastruktury technicznej poza pasem drogi, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.
  - 5) Dopuszcza się obniżenie parametrów drogi do drogi zbiorczej po realizacji obwodnicy drogi na przebiegu drogi wojewódzkiej.
  - 6) Lokalizacja nowej zabudowy w bezpośredniej bliskości drogi wymaga zabezpieczenia przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KD(L) - droga lokalna – powiatowa nr 1725 L.**
- 1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
    - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
    - c) parametry przekroju poprzecznego drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.
  - 3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3 KD(L)1, 3KD(L)2, 3KD(L)3, 4KD(L) - droga lokalna.**
- 1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
    - c) minimalna szerokość zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - d) elementy przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi dróg.
  - 2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.
  - 3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnień z zarządcą drogi.
4. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KD(D), 2 KD(D)1, 2KD(D)2, 2KD(D)3, 3 KD(D)1, 3KD(D)2, 4 KD(D)1, 4KD(D)2 - droga dojazdowa gminna.**
- 1) Na przedmiotowym terenie obowiązuje:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 -20 m,
    - b) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa,
    - c) minimalna szerokość jezdni 6 m,
    - d) pozostałe elementy przekroju poprzecznego drogi zgodnie z warunkami technicznymi dróg.
  - 2) Dopuszcza się przebudowę i remont drogi w granicach własności zarządcy drogi.

- 3) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach szczególnych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
5. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:  
**1 KDW1, 1 KDW2, 1 KDW3, 2KDW – drogi wewnętrzne.**
- 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.
6. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:  
**4KD(GP) - droga główna ruchu przyspieszonego** – (planowana rezerwa terenu pod obwodnicę na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 454).
- 1) Parametry techniczne drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń zapewniających niezbędną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną obwodnicy i terenów sąsiednich, w tym: drogi dojazdowe, zbiorniki retencyjne.
  - 3) Dopuszcza się realizację drogi o parametrach drogi głównej.
  - 4) Dopuszcza się etapową realizację drogi.
  - 5) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.
  - 6) Dopuszcza się prowadzenie drogi na wiaduktach, nasypach itp.
  - 7) Ustala się obowiązek:
    - a) lokalizowania alternatywnych dróg dojazdowych obsługujących tereny przyległe do obwodnicy,
    - b) kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodnej i ściekowej na etapie projektu technicznego, wynikających z funkcjonowania obwodnicy.
  - 8) Ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenu z zakazem zabudowy.
  - 9) Tereny nie wykorzystane pod realizację drogi dopuszcza się do użytkowania rolniczego lub zieleni izolacyjną.
7. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
- 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) dodatkowe elementy przekroju poprzecznego drogi (w tym prowadzenie ścieżek rowerowych) jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi, wymagając odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg,

- 6) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- 7) 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:**

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, w terenach zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią lub jako linie napowietrzne oraz mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów szczegółowych 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 sanitarnych ustala się:
- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
  - 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania według warunków określonych przez administratora sieci,
  - 3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
  - 4) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,
  - 5) dla nieruchomości nie posiadających obsługi sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe szczelnie zbiorniki lub oczyszczalnie ekologiczne.
4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
- 1) dopuszcza się rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania,

- 2) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilanie z sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych,
  - 2) budowa sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia wymaga uzyskania warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej wydanych przez dostawcę gazu,
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) na terenach obecnego zainwestowania zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłą wodę użytkową z centralnego systemu ciepłowniczego,
  - 2) 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 lub napowietrznej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci,
  - 3) dla linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się strefę ochronną w odległości 14,5 m. od najbliższego przewodu linii do skrajnych elementów budynku,
  - 4) przebudowa lub zmiana przeznaczenia istniejących obiektów w granicach strefy wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo zakładem energetycznym,
  - 5) dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
  - 6) skrzyżowania i zbliżenia z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, a także prace budowlane w ich obrębie należy zaplanować i wykonać zgodnie z wymogami obowiązujących norm.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych,
  - 2) odpady przemysłowe, należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami,
  - 3) ustala się obowiązek segregacji odpadów.

## Rozdział 4

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

§ 7. 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. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na terenie obowiązuje ochrona istniejących stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Prace budowlane prowadzone w bezpośredniej bliskości istniejących stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uzyskaniu pozwolenia OWKZ na prace przy zabytku i w jego otoczeniu.
4. Na terenie obowiązuje ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w Brzeziu: kapliczka – dzwonnica, pomiędzy posesjami ul. Wiejska 42 i 44.

## Rozdział 5

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

§ 8. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej i melioracyjnej na terenach rolnych, w tym ustala się wykonanie przepustów pod drogą w miejscach przerwania tej sieci.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 5 metrów strefy wolnej od zainwestowania, zabudowy i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.
3. 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”.
4. W strefie ochronny pośredniej zewnętrznej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MU do 1MU5, 2MU1 do 2MU4 ,3MU1 do 3MU7, 1RM1 obowiązują parametry akustyczne takie jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.



6. Tereny oznaczone symbolem 5R i 5RU/RM znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (PLB 02002) i podlega ochronie i ograniczeniom zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 9. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- a) w zabudowie oznaczonej symbolem: RM, RU/RM = 18 m,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem: MU, U = 20 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
- a) w zabudowie oznaczonej symbolem: RM, RU/RM = 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem: MU, U = 1000 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawnego – własnościowej nieruchomości.

## Rozdział 7

### Oплата z tytułu wzrostu wartości terenu, określona w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 % dla całego terenu.

## DZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

## Rozdział 1

### Tereny na załączniku nr 1 do uchwały – w obrębie Brzezie

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne**.
- 2) Na terenie dopuszcza się:
  - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości minimalnej 5m,
  - b) zabudowę siedliskową,
  - c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
  - d) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolami: od **1 MU 1 do 1 MU 5** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**, w zakresie której dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.
- 3) 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, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się

- a) ustala się zakaz lokalizowania działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia

- e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).
5. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe **zabudowa usługowa**.
  - 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
    - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne i publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
  - 3) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) lokale mieszkalne,
    - e) usługi publiczne.
  - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
    - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
    - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
    - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

## Rozdział 2

### **Tereny na załączniku nr 2 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Mały**

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 2 MU 1 do 2 MU 4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**, w zakresie której dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,

- a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.
- 3) 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, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - c) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
  - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie 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.

## Rozdział 4

### **Tereny na załączniku nr 4 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Mały, Brzeziny**

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 4R1 do 4R5** ustala się;

- 1) Przeznaczenie podstawowe:- tereny rolne.
- 2) Na terenie dopuszcza się:
  - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości minimalnej 5m,
  - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
  - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
  - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

## Rozdział 5

### Tereny na załączniku nr 5 do uchwały – w obrębie Dobrzeń Wielki

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe -tereny rolne.
- 2) Na terenie dopuszcza się:
  - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
  - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
  - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
  - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) Teren podlega ochronie w związku z obszarem Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (PLB 02002).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem: **5 RU/RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi gospodarki rolniczej i zabudowy zagrodowej.**
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleń urządzona.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
  - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - d) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, dla zabudowy gospodarczej o spadkach od 10 do 45 %, dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej od 30 do 45 %.
- 5) Teren podlega ochronie i ograniczeniom w związku z obszarem Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (PLB 02002).

## DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borki – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXI/241/2000 z dnia 14 grudnia 2000 roku,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brzezcie – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XX/230/2000 z dnia 16 listopada 2000 roku,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brzezcie - Wschód – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XIII/145/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXIV/286/2001 z dnia 22 marca 2001 roku,
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki – Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XII/132/2003 z dnia 18 grudnia 2003 roku.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



**Załącznik Nr 6** do uchwały nr XXXV/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały **nie zostały złożone uwagi.**

**Załącznik Nr 7** do uchwały nr XXXV/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezcie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

- 1) Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.
- 2) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.