

Uchwała Nr XIII/144/99
Rady Gminy w Dobrzeń Wielkim

z dnia 29 grudnia 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI - CENTRUM

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139 , Nr 41, poz. 412) oraz art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 , poz. 74 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr VIII/66/95 z dnia 13 września 1995 r. - Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego DOBRZEŃ WIELKI- CENTRUM, zwany dalej planem, którego ustalenia zostały zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu w skali 1 : 1000, stanowiących jej integralną część:

- a) rysunek "Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) rysunek "Infrastruktura techniczna i podział własnościowy", stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się teren położony w centrum obszaru zainwestowanego wsi Dobrzeń Wielki, którego granice wyznacza od północy - projektowany odcinek ulicy zbiorczej, od wschodu-teren wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "ENERGETYK", od południa - teren projektowanej i istniejącej zabudowy jednorodzinnej, od zachodu - istniejący przebieg drogi wojewódzkiej relacji Opole - Namysłów.

2. Planowane przeznaczenie terenów, zgodne jest z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr XI/46/90 z dnia 20 kwietnia 1990r. oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki", zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy z dnia 25 marca 1997r. Nr XX/147/97 r.

3. Celem planu jest kreacja przestrzeni publicznych oraz zapewnienie im unikalnych cech kompozycji, a także atrakcyjnego układu funkcjonalnego i przestrzennego CENTRUM usługowego wsi, zgodnego z potrzebami mieszkańców i wymogami współczesności oraz:

- 1) zapewnienie wysokiego poziomu rozwiązań architektonicznych poszczególnych obiektów,
- 2) uzupełnienie i rozbudowa infrastruktury technicznej,
- 3) określenie granic i sposobu zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz zapewnienie ochrony interesu społecznego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren funkcjonalny:

- 1) usług publicznych i komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "UC",
- 2) usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "U",
- 3) sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem "US",
- 4) usług mieszkalnictwa zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem "UM",
- 5) mieszkaniowo - usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem "MU",
- 6) zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem "M",
- 7) zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem "ZP",
- 8) urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem "IT",
- 9) rezerwy terenu pod rozwój usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "ZR.U",
- 10) tras komunikacji kołowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem "KD".

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 , ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, a także zasady i standardy wyposażania w infrastrukturę techniczną oraz warunki zabudowy i zagospodarowania, na które składają się ustalenia dotyczące:

- 1) zasad parcelacji,
- 2) zasad wykorzystania i zagospodarowania terenu,
- 3) zasad kształtowania zabudowy,
- 4) zasad obsługi komunikacyjnej,
- 5) warunków ochrony środowiska.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, musi być zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym, albo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego.

4. Powierzchnia zajęta na cele z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w granicach władania terenem, może zostać powiększona nie więcej niż o 5 %, w stosunku do określonego w planie wskaźnika powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego.

5. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami planu, zachowuje się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania., o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwia zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, zawartymi na rysunku planu "Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów" oraz "Infrastruktura techniczna i podział własnościowy", stanowiących załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, są następujące oznaczenia graficzne:

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne (publiczne) - ściśle określone,
- c) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne (publiczne) - orientacyjne,
- d) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne o różnym sposobie przeznaczenia i rodzaju zagospodarowania - ściśle określone,
- e) linie podziałów własnościowych - ściśle określone,
- f) linie podziałów własnościowych - orientacyjne,
- g) korytarze infrastruktury technicznej,
- h) obowiązująca lokalizacja parkingów strategicznych,
- i) główne trakty piesze - obowiązujące w zagospodarowaniu terenu,
- j) boczne trakty piesze - zalecane w zagospodarowaniu terenu,
- k) lokalizacja przystanków komunikacji zbiorowej,
- l) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
- m) obowiązujące eksponowane elewacje i narożniki budynków,
- n) obowiązująca lokalizacja obiektów małej architektury - dominanty plastyczne,
- o) obowiązujące sytuowanie głównej kalenicy budynków,
- p) lokalizacja ciągów zieleni wysokiej - przyulicznej,
- q) eksponowany ciek wodny.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunków planu, mają charakter informacyjny.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny publiczne - ściśle określonych, a także przebieg linii rozgraniczających tereny funkcjonalne, o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania terenu - nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnych linii rozgraniczających tereny publiczne w dostosowaniu do potrzeb i podziałów własnościowych.

4. Przy dokonywaniu podziałów własnościowych w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się odstępstwo od określonego na rysunku planu przebiegu linii podziałów własnościowych - orientacyjnych, w dostosowaniu do potrzeb. Nie dopuszcza się zmian przebiegu linii podziałów własnościowych - ściśle określonych.

§ 5. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych dla terenów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, uwzględniając:

- 1) przepisy ogólne, zawarte w rozdziale I niniejszej uchwały,
- 2) przepisy szczegółowe, zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Przy zagospodarowaniu terenów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oprócz ustaleń, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy szczególne prawa materialnego, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące gruntami lub terenami.

§ 6. Jednocześnie, dla terenów położonych w granicach opracowania niniejszego planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr XI/46/90 z dnia 20 kwietnia 1990 r.

§ 7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć, rysunek planu "Przeznaczenie i warunki zagospodarowania" wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) **ustala się (obowiązuje)** - oznacza reguły, które są akceptowane,
- 5) **dopuszcza się** - oznacza możliwość działania przy spełnieniu warunków narzuconych przez plan,

- 6) **terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie określonym w dalszych przepisach,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 9) **terenie publicznym** - należy przez to rozumieć tereny położone w obrębie linii rozgraniczających, obejmujących ulice, drogi, place, trakty piesze, skwery i zieleń publiczną, a także tereny o innych funkcjach publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 10) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowanej do wielkości działki budowlanej przeznaczonej pod inwestycję, będącej we władaniu inwestora i położonej w granicach planu,
- 11) **powierzchni przyrodniczo-czynnej** - należy przez to rozumieć, powierzchnię niezabudowaną i nie zainwestowaną tj. wolną od zabudowy, chodników, dojazdów, dojazdów itp. pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną. Zalicza się do niej także powierzchnie cieków i zbiorników wodnych,
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania obiektów przeznaczenia podstawowego na linii zabudowy określonej rysunkiem planu,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz sytuowania wszelkich obiektów kubaturowych bliżej krawędzi jezdni, niż pozwala na to ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 14) **obiekcie lub sposobie użytkowania, obniżającym standard funkcjonowania terenu** - rozumie się przez to obiekt lub sposób użytkowania terenu :
 - a) obniżający społeczną rangę terenów objętych planem, z powodu swojej szpetoty lub zaniedbania, lub
 - b) powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu, w przypadku współwłaściciela czy współużytkownika posesji i obiektu, lub
 - c) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach czy widoczne opary, lub
 - d) generujący ruch lub parkowanie samochodów ciężarowych o nośności większej niż 2,5 t , lub
 - e) każdy inny obiekt lub sposób użytkowania terenu, który w sposób oczywisty pogarsza warunki życia sąsiadów lub użytkowania przez nich własności np. wymagający składowania materiałów lub odpadów na otwartej przestrzeni, powodujący zagrożenia sanitarne, dokonujący napraw samochodów lub sprzętu ciężkiego i każdy, nie akceptowany przez społeczność lokalną, a szczególnie przez mieszkańców terenu objętego planem.

O likwidacji tego typu obiektu decyduje Rada Gminy na podstawie wyników referendum, do którego mają prawo przystąpić wszyscy właściciele gruntów, położonych w granicach planu,
- 15) **usługach bytowych** - rozumie się przez to zakłady usług fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, krawieckich, zegarmistrzowskich, optycznych, elektrotechnicznych, naprawy sprzętu radiowo-telewizyjnego i zmechanizowanego sprzętu gospodarstwa domowego, szewski, odnawiania mieszkań, a także prywatne gabinety lekarskie i adwokackie oraz inne usługi o podobnym charakterze. Wyłącza się z niniejszego zakresu wszelkie usługi rzemiosła produkcyjnego,
- 16) **ograniczonej działalności gospodarczej** - to działalność nieuciążliwa, prowadzona wyłącznie przez mieszkańców / właściciela w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, nie powodująca ruchu samochodów o nośności powyżej 1,5 t, ich parkowania na terenie oraz wmożonego (powyżej 5 kursów dziennie) ruchu samochodów osobowych, a także (w odczuciu indywidualnym) przykrych zapachów,
- 17) **dostępie ogólnym (ogólnodostępnym)** - należy przez to rozumieć dostęp do terenu lub obiektu nie limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi np. ogrodzeniem,
- 18) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się bezpośrednio przy ulicy, drogi publicznej lub głównego traktu pieszego,
- 19) **ekspozowanej elewacji budynku lub jego narożniku** - należy przez to rozumieć obowiązek zapewnienia dla elewacji lub narożnika budynku (lub elewacji i narożnikowi) rozwiązań na wysokim poziomie architektonicznym, wyraźnie odróżniających go od otaczającej zabudowy formą, detalem architektonicznym i sposobem ekspozowania.

§ 8. 1. Wyznacza się teren usług publicznych i komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "UC", z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod :

- a) obiekty administracji publicznej i specjalnej, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, policji i sądownictwa,
- b) banki, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych i consultingowych,
- c) obiekty handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki i usług bytowych,
- d) obiekty obsługi ruchu turystycznego, wystawiennicze oraz usług kultury,
- e) usługi łączności.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) terenów zieleni wraz z małą architekturą,

- b) urządzeń komunikacyjnych,
 - c) niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów mieszkalnych i mieszkalnictwa zbiorowego,
 - b) garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu,
 - c) innych, wymienionych w § 18 oraz obiektów lub sposobów użytkowania, obniżających standard funkcjonowania terenu (zgodnie z § 7 pkt. 14).

§ 9. 1. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "U", z podstawowym przeznaczeniem pod :

- a) obiekty handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki oraz usług bytowych ,
- b) banki, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych i consultingowych,
- c) obiekty obsługi ruchu turystycznego oraz usług kultury,
- d) salony samochodowe i obiekty obsługi komunikacji, z wyłączeniem stacji paliw i użytkowania terenu na sprzedaż samochodów na otwartej przestrzeni,
- e) obiekty targowe i wystawiennicze,
- f) zieleń izolacyjna i towarzysząca wraz z małą architekturą.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) usług nauki, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - b) parkingów wielopoziomowych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem, że:
- a) obiekty usługowe o funkcji chronionej, o których mowa w ust. 2 pkt. a, nie będą sytuowane na działkach położonych wzdłuż ulic 1KD.Z1/2 i 2KD.Z1/2,
 - b) będą one stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
 - c) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, nie będą zajmowały więcej niż 20 % powierzchni terenu, położonego w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów mieszkalnych i mieszkalnictwa zbiorowego, z wyłączeniem pojedynczych mieszkań w obiektach o innych funkcjach,
- b) garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu.
- c) innych, wymienionych w § 18 oraz obiektów lub sposobów użytkowania, obniżających standard funkcjonowania terenu (zgodnie z § 7 pkt. 14).

§ 10. 1. Wyznacza się terenu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem "US", z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty sportu kwalifikowanego tj. np. hale widowiskowo - sportową, sztuczne lodowisko, basen kryty, sale gimnastyczno - sportowe z usługami towarzyszącymi.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto:

- a) pozostawienie całości lub części terenu jako rezerwy dla przyszłego rozwoju usług komercyjnych CENTRUM, z okresowym wykorzystywaniem go pod lokalizację urządzeń objazdowego "wesołego miasteczka",
- b) realizację zieleni towarzyszącej, z wyłączeniem ogrodów działkowych ,
- c) realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz małej architektury,
- d) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych (także wielopoziomowego), urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, wymienionych w § 18. Zmianę sposobu użytkowania terenu, o której mowa w ust. 2, pkt. a, można dokonać tylko poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , w trybie obowiązujących przepisów.

§ 11. 1. Wyznacza się teren usług mieszkalnictwa zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem "UM", z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty hotelowe z funkcjami towarzyszącymi w zakresie gastronomii, handlu i usług bytowych.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację :

- a) obiektów rozrywki,
- b) zieleni towarzyszącej,
- c) obiektów i urządzeń małej architektury,
- d) urządzeń komunikacji i niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, wymienionych w § 18.

§ 12. 1. Wyznacza się teren mieszkaniowo - usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem "MU", z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty:

- a) mieszkalne z usługami wbudowanymi w parterze oraz mieszkalne,
- b) usług handlu detalicznego, gastronomii i łączności oraz usług bytowych,
- c) obsługi ruchu turystycznego.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) obiektów policji i sądownictwa oraz innych administracji specjalnej,
- b) wszelkich usług, które nie wymagają dostawy towarów częściej niż dwa razy dziennie i transportem samochodami o nośności większej niż 2,5 t.,
- c) garaży na samochody osobowe i budynków gospodarczych - wolno stojących, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU.1. i MU.2.,
- d) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
- e) zieleni towarzyszącej z małą architekturą.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem zachowania zasady, że istniejące i projektowane urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, nie będą zajmowały więcej niż 30% powierzchni terenu, położonego w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, wymienionych w § 18 oraz obiektów lub sposobów użytkowania, obniżających standard funkcjonowania terenu (zgodnie z § 7 pkt. 14).

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem "M", z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i małe domy mieszkalne.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) ograniczonej działalności gospodarczej, zgodnie z § 7 ust.16 pod warunkiem, że powierzchnia przeznaczona na nią nie będzie większa niż 50 % powierzchni zabudowy budynku,
- b) ogrodów przydomowych,
- c) towarzyszących urzędzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą one lokalizowane od strony drogi publicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, wymienionych w § 18 oraz obiektów lub sposobów użytkowania, obniżających standard funkcjonowania terenu (zgodnie z § 7 pkt. 14).

§ 14. 1. Wyznacza się teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem "ZP", z podstawowym przeznaczeniem pod :

- a) park reprezentacyjny - ogólnodostępny,
- b) główny trakt i plac pieszy.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) urzędzeń rekreacyjno - wypoczynkowych,
- b) elementów małej architektury , w tym szczególnie elementów ozdobnych i symbolicznych (fontann, pomników, rzeźby, muszli koncertowych),
- c) urzędzeń zabawowych dla dzieci,
- d) cieków i zbiorników wodnych,
- e) szaletu publicznego oraz podziemnych budowli obronnych,
- f) przyulicznych miejsc postojowych wzdłuż ulic publicznych,
- g) urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną obszaru, z wyłączeniem przepompowni ścieków.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem, że:

- a) nie będą to obiekty i sposoby użytkowania, obniżające standard funkcjonowania terenu w rozumieniu § 7 ust. 14,
- b) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, nie zajmowały więcej niż 50 % powierzchni terenu, położonego w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji:

- a) wszelkich obiektów kubaturowych, nie związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, związanych z gruntem na stałe lub nie, a także obiektów czasowych,
- b) innych, wymienionych w § 18.

§ 15. 1. Wyznacza się teren urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem "IT", z podstawowym przeznaczeniem pod :

- a) stacje transformatorowe,
- b) przepompownie ścieków i wymiennikownie ciepła,
- c) inne, związane z obsługą techniczną obszaru objętego planem.

2. W granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) niezbędnych urzędzeń komunikacji,

- b) zieleni towarzyszącej i małej architektury.

§ 16. 1. Wyznacza się rezerwę terenu pod rozwój usług komercyjnych CENTRUM, niezbędną dla zaspokojenia przyszłych potrzeb, oznaczoną na rysunku planu symbolem "ZR.U".

2. Do czasu realizacji usług komercyjnych, o których mowa w ust. 1, w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się lokalizację:

- a) targowiska bazarowego wraz z niezbędnymi urządzeniami obsługi,
- b) hali targowej - stałej,
- c) szaletu publicznego,
- d) urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) parkingu wielopoziomowego.

3. Warunkiem realizacji:

- 1) obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt. a i b, jest sporządzenie projektu zagospodarowania całego terenu funkcjonalnego, określającego wielkość rezerwy terenu i jego powiązania komunikacyjne z terenami sąsiednimi, a także lokalizację obiektów, o których mowa w pkt. c, d i e,
- 2) obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt. c, d i e, jest zachowanie zasady, że na ten cel nie zostanie przeznaczony więcej niż 30 % powierzchni terenu funkcjonalnego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny tras komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolem "KD", z podstawowym przeznaczeniem pod :

- a) ulice i place publiczne,
- b) ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- b) urządzeń komunikacyjnych , a w szczególności placów postojowych i parkingów oraz urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym także stacji transformatorowych w pasie drogowym ulic dojazdowych 12KD.D1/2 i 13KD.D1/2,
- d) skwerów i zieleńców,
- e) elementów małej architektury pod warunkiem, że dostosowane zostaną do wymagań i charakteru przeznaczenia podstawowego, a ich realizacja odbędzie się na warunkach i za zgodą właściciela lub władającego terenem.

3. Na terenach tras komunikacji kołowej, zakazuje się realizacji innych obiektów budowlanych, niż podano w ust. 2 oraz obiektów lub sposobów użytkowania, obniżających standard funkcjonowania terenu (zgodnie z § 7 pkt. 14).

§ 18. 1. Na terenach funkcjonalnych, położonych w granicach planu, zabrania się lokalizacji:

- a) parkingów dla samochodów ciężarowych, o nośności powyżej 2,5 t,
- b) obiektów lub sposobów użytkowania terenu o funkcjach wymagających obsługi transportowej wielokrotnej w ciągu doby (więcej niż dwa kursy) lub dostaw transportem ciężkim (o nośności większej niż 2,5t),
- c) anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

§ 19. Na terenie usług publicznych i komercyjnych, o którym mowa w § 8, oznaczonym na rysunku planu symbolem "UC.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem :
 - a) zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulicy oznaczonej symbolem 2KD.Z1/2, 4KD.L1/2 lub 13KD.D1/2.,
 - b) opracowania projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego dojazdy i zagospodarowanie działek sąsiednich,
 - c) że powierzchnia wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż 250m².

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy w granicach władania terenem - min. 30 % powierzchni działki, max. 80% pow. działki,
- 2) dla budynków nowych i istniejących - rozbudowywanych, na posesjach położonych po północnej stronie głównego traktu pieszego, obowiązuje lokalizacja w granicach działek sąsiednich - w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu,
- 3) obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (zgodnie z § 7 pkt. 17),
- 4) linia zabudowy obowiązująca - istniejąca, dla budynków sytuowanych po północnej stronie traktu pieszego.

3. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna - 1 kondygnacja naziemna,
 - b) maksymalna - 3 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,

- 2) dach spadzisty o kalenicy głównej, zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni:
 - a) obowiązuje dla obiektów nowych,
 - b) zaleca się dla obiektów istniejących
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, dla których nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych, przy obowiązku zachowania cech architektonicznych typowych dla terenu gminy.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, w granicach władania terenem, wielkości:
 - a) 4 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, oraz
 - b) 0,35 m.p. / 100 zatrudnionych,
 - 2) zaleca się grupowanie miejsc parkingowych dla kilku obiektów usługowych,
 - 3) zabrania się wjazdu na posesję z głównego traktu pieszego, oznaczonego na rysunku planu.
 5. Warunki ochrony środowiska:
 - 1) obiekty budowlane mogą być realizowane tylko na terenie pozbawionym wartościowego drzewostanu (wiek powyżej 15 lat),
 - 2) dla terenu funkcjonalnego obowiązują standardy środowiskowe, określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 20. Na terenie usług komercyjnych, o którym mowa w § 9, oznaczonym na rysunku planu symbolem "U.1." , ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulicy Młyńskiej.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy w granicach władania terenem - nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
 - 2) zabrania się wygradzania terenu od strony ulicy 2KD.Z1/2.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna - 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna - 2,5 kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 10,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
 - 2) dach spadzisty o kalenicy głównej zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 35 - 45°:
 - a) obowiązuje dla obiektów nowych,
 - b) zaleca się dla obiektów istniejących,
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, dla których nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych, przy obowiązku zachowania cech architektonicznych typowych dla terenu gminy.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostawa towarów i lokalizacja parkingu od ulicy Młyńskiej,
 - 2) zaleca się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych wielkości:
 - a) 4 m.p./każde 100 m² pow. użytkowej, oraz
 - b) 0,35 m.p./100 zatrudnionych.
5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego, określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 21. Na terenie usług komercyjnych, o którym mowa w § 9, oznaczonym na rysunku planu symbolem "U.2." , ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem :
 - a) zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulicy 4KD.L1/2,
 - b) zachowania nieprzekraczalnej - minimalnej szerokości działek 10 m,
 - c) opracowania projektu zagospodarowania terenu, uwzględniającego dojazdu i zagospodarowanie działek sąsiednich, a także nowy podział geodezyjny.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy w granicach władania terenem - min. 40 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
 - 2) wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - min. 20 % powierzchni działki j.w.,
 - 3) obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (zgodnie z § 7 pkt. 17,
 - 4) linia zabudowy - obowiązująca wzdłuż głównego traktu pieszego, którego szerokość ustala się na min.10,0m.
3. Zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna - 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna - 2,5 kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
 - 2) sytuowanie budynków w granicy działek sąsiednich - w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy. Dopuszcza się lokalizację obiektów wolno stojących w przypadkach, gdy kubatura obiektu będzie większa niż 2000,0 m³,
 - 3) zaleca się dach spadzisty o kalenicy głównej, zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni, w każdym przypadku dostosowany do zabudowy sąsiedniej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działkę z ulicy 4KD.L1/2,
- 2) w granicach władania terenem zapewnić:
 - a) min. 4 miejsca parkingowe / każde 100 m² pow. użytkowej, oraz
 - b) 0,35 m.p. / 1 zatrudnionego.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego, określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 22. Na terenie usług komercyjnych, o którym mowa w § 9, oznaczonym na rysunku planu symbolem "U.3.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem :

- a) zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulicy 5KD.L1/2, 10KD.L1/2 lub 7KD.D1/1.
- b) zachowania nieprzekraczalnej - minimalnej szerokości 12 m.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy w granicach władania terenem - nie może być mniejsza niż 25 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
- 2) wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - min. 30 % powierzchni działki j.w.,
- 3) zabrania się wygradzania posesji, lub jej części położonej pomiędzy linią zabudowy a granicą pasa drogowego ulicy 5KD.L1/2 i 7KD.D1/1.

3. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna - 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna - 2,0 kondygnacje i nie więcej niż 9,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
- 2) sytuowanie budynków w granicy działek sąsiednich - w zwartej pierzei zabudowy, z wyłączeniem działki nr 2013. Dopuszcza się lokalizację obiektów wolno stojących pod warunkiem, że kubatura obiektu będzie większa niż 1.500 m³,
- 3) zaleca się dach spadzisty o kalenicy głównej, zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni,
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, dla których nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych, przy obowiązku zachowania cech architektonicznych typowych dla terenu gminy.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach władania terenem zapewnić :

- a) min. 4 miejsca parkingowe / każde 100 m² pow. użytkowej oraz
- b) 0,35 m.p. / 100 zatrudnionych.

grupując je w zespoły dla kilku obiektów usługowych.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego, określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 23. Na terenie usług sportu i rekreacji, o którym mowa w § 10, oznaczonym na rysunku planu symbolem "US.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się wydzielenie działki pod realizację parkingu oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy w granicach terenu funkcjonalnego - 30 % powierzchni,
- 2) minimalna wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - 40 % powierzchni terenu,
- 3) zaleca się lokalizację parkingu, zgodną z rysunkiem planu lub od strony projektowanej drogi krajowej 1KD.Z2/2.

2. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy :
 - a) minimalna - 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna - 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
- 2) zaleca się dach spadzisty .

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach władania terenem zapewnić:

- a) min. 15 - 20 miejsc parkingowych / każde 100 m² pow. dostępnej dla użytkowników oraz
- b) 0,35 m.p. / 100 zatrudnionych.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego, określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 24. Na terenie usług mieszkalnictwa zbiorowego, o którym mowa w § 11, oznaczonym na rysunku planu symbolem "UM.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - zabrania się dokonywania podziałów wtórnych terenu funkcjonalnego.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 20% powierzchni terenu funkcjonalnego,
- 2) minimalna wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - 30 % powierzchni działki jw.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy :
 - nieprzekraczalna - 3 kondygnacje i nie więcej niż 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu.

- 2) dach spadzisty o kątach nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działkę z ulicy 4KD.L1/2,
 - 2) w granicach władania terenem zapewnić:
 - a) min. 25 miejsc parkingowych / 100 łóżek oraz
 - b) 0,35 m.p. / 1 miejsce konsumpcyjne gastronomii oraz
 - c) 0,35 m.p. / 1 zatrudnionego na jedną zmianę.
5. Warunki ochrony środowiska:
 - 1) obiekty budowlane mogą być realizowane na terenie pozbawionym wartościowego drzewostanu,
 - 2) dla terenu funkcjonalnego obowiązują standardy środowiskowe, określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 25. Na terenie mieszkaniowo-usługowym, o którym mowa w § 12, oznaczonym na rysunku planu symbolem "MU.1", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziału wtórnego terenu funkcjonalnego, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wjazdu na działkę z ulic 4KD.L1/2 lub 6KD.L1/2.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy w granicach władania terenem - nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
 - 2) wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - min. 30 % powierzchni działki j.w.,
 - 3) zabrania się wygradzania terenu lub jego części,
 - 4) linia zabudowy obowiązująca - wzdłuż głównego traktu i placu pieszego, określona rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) wysokość zabudowy lub jej części:
 - a) minimalna - 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna - 3,5 kondygnacji i nie więcej niż 14,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
 - 2) obowiązuje:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w parterze - w pierzei zwartej,
 - b) dach spadzisty o kalenicy głównej zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 22 - 45 stopni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach terenu funkcjonalnego zapewnić:
 - a) 1,15 miejsca parkingowe / każde mieszkanie, lub
 - b) 0,35 m.p. / 1 mieszkańca, oraz
 - c) min. 4 m.p./ każde 100 m² pow. użytkowej pomieszczeń usługowych.
5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego zostały określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 26. Na terenie mieszkaniowo-usługowym, o którym mowa w § 12, oznaczonym na rysunku planu symbolem "MU.2.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - podział na działki budowlane - ściśle określony. Zabrania się dokonywania zmian.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 30 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
 - b) maksymalna - 80 % powierzchni działki j.w. - pod warunkiem zachowania prawidłowego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały, także w budynkach sąsiednich,
 - c) minimalna powierzchnia przyrodniczo-czynna - 10 % powierzchni działki j.w.,
 - 2) obowiązuje sytuowanie budynku w granicach działek sąsiednich - w zwartej pierzei zabudowy,
 - 3) zabrania się wygradzania terenu od strony głównego traktu i placu pieszego, oznaczonego na rysunku planu,
 - 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - w granicy działki, na linii rozgraniczającej tereny publiczne - ściśle określonej,
 - b) obowiązująca - 8,0 m od linii rozgraniczającej teren funkcjonalny "MU.2" i "UM.1",
 - c) nieprzekraczalna od terenów komunikacji kołowej - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej w drugiej linii zabudowy tj. od strony ulicy oznaczonej symbolem 4KD.L1/2., pod warunkiem lokalizacji ich na nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zachowania obowiązujących przepisów p/pożarowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna - 2,0 kondygnacje naziemne,
 - b) maksymalna - 3,0 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,
 - 2) obowiązuje:
 - a) poziom parteru dla wszystkich budynków = poziom nawierzchni placu publicznego + max. 45 cm,
 - b) podcień od strony placu publicznego głębokości max. 3,6 m w osiach elementów konstrukcyjnych, dostosowany do budynków sąsiednich,

- c) sytuowanie usług w parterach oraz realizacja minimum jednego mieszkania w każdym budynku, lokalizowanym na wydzielonej działce, określonej rysunkiem planu,
- d) wejście główne na parter budynku i na wyższe kondygnacje - od strony placu publicznego,
- e) dach spadzisty, o kalenicy głównej zgodnej z rysunkiem planu i kątach nachylenia połaci dachowych 40 - 45 stopni.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) na granicy terenu funkcjonalnego i pasa drogowego ulicy 4KD.L1/2 zaleca się zapewnić:

- a) 1,15 miejsca parkingowego / każde mieszkanie, lub
- b) 0,35 m.p. / 1 mieszkańca, oraz
- c) 2 m.p. / każde 100 m² powierzchni usługowej,
- d) dostawa towarów - z ulicy 4KD.L1/2.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 27. Na terenie mieszkaniowo-usługowym, o którym mowa w § 12, oznaczonym na rysunku planu symbolem "MU.3", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem :

- a) zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulicy 2KD.Z1/2 lub 13KD.D1/2,
- b) nieprzekraczalnej - minimalnej szerokości 10 m.
- c) opracowania projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego dojazdu i zagospodarowanie działek sąsiednich oraz nowy podział geodezyjny.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu - intensywność zabudowy:

- a) maksymalna - 50 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
- b) minimalna powierzchnia przyrodniczo-czynna - 20 % powierzchni działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy - maksymalna - 2,0 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 8,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,

- 2) dla budynków nowych obowiązuje dach spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,

- 3) zaleca się sytuowanie zabudowy w zwartej lub półzwartej pierzei.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach terenu funkcjonalnego zapewnić:

- a) 1,15 miejsca parkingowego / każde mieszkanie, lub
- b) 0,35 m.p. / 1 mieszkańca,
- c) minimum 4 m.p. / każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego zostały określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 28. Na terenie mieszkaniowo-usługowym, o którym mowa w § 12, oznaczonym na rysunku planu symbolem "MU.4", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego dojazdu i zagospodarowanie działek sąsiednich oraz nowy podział geodezyjny.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu - intensywność zabudowy:

- a) maksymalna - 35 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora.
- b) minimalna powierzchnia przyrodniczo-czynna - 30 % powierzchni działki j.w.

3. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy maksymalna - 2,0 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 8,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu,

- 2) dla budynków nowych obowiązuje dach spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach terenu funkcjonalnego zapewnić:

- a) 1,15 miejsca parkingowego / każde mieszkanie, lub
- b) 0,35 m.p. / 1 mieszkańca,
- b) minimum 4 m.p. / każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego zostały określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 29. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w § 13, oznaczonym na rysunku planu symbolem "M.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych istniejących działek, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z ulic oznaczonych symbolami 5KD.L1/2 , 10KD.L1/2 lub 4KD.Z1/2.

2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu - intensywność zabudowy:

- a) maksymalna - 30 % powierzchni działki pozostającej we władaniu inwestora,
- b) minimalna powierzchnia przyrodniczo-czynna - 40 % powierzchni działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy :

- 1) wysokość zabudowy maksymalna - 2,5 kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 9,0 m od istniejącego poziomu terenu do okapu dachu,

- 2) obowiązuje dach spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach terenu funkcjonalnego lub władania terenu, zapewnić min. 2 miejsca parkingowe, wliczając w to garaż.
5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego określone zostały w § 33 niniejszej uchwały.

§ 30. Na terenie zieleni publicznej, o którym mowa w § 14, oznaczonym na rysunku planu symbolem "ZP.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji - zabrania się dokonywania wtórnych podziałów terenu funkcjonalnego.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje:
 - a) sporządzenie projektu zagospodarowania dla całego terenu funkcjonalnego wraz z głównym placem publicznym, ze szczególnym uwzględnieniem nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni, cieków i zbiorników wodnych,
 - c) zaleca się reprezentacyjny charakter zagospodarowania terenu, regulowany w rzucie i przekroju typ ogrodu "francuskiego",
 - c) zakaz wygradzania terenu.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej - w granicach terenu funkcjonalnego zabrania się lokalizacji urządzeń i obiektów obsługi komunikacyjnej, z wyłączeniem pasów postojowych wzdłuż ciągów ulicznych.
 4. Warunki ochrony środowiska:
 - 1) obowiązek zachowania wartościowych drzew i krzewów, a szczególnie stanowiących obudowę cieku wodnego,
 - 2) zaleca się rozbudowę drzewostanu za pomocą rodzimych gatunków lokalnych, w tym szczególnie odpornych na skażenia przemysłowe (np. dąb czerwony, rabina akacja),
 - 3) dla terenu funkcjonalnego obowiązują nieprzekraczalne normy hałasu, określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 31. Na terenie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o którym mowa w § 15, oznaczonym na rysunku planu symbolem "IT", ustala się:

1. Zasady parcelacji - zabrania się dokonywania wtórnych podziałów terenu funkcjonalnego. Dopuszcza się zmianę jego wielkości w dostosowaniu do rzeczywistych potrzeb, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje przeznaczenie terenu:
 - a) IT.1, IT.2. i IT.3.- pod stację transformatorową,
 - b) IT.4. - pod przepompownię ścieków,
 - 2) intensywność zabudowy terenu musi gwarantować prawidłową obsługę komunikacyjną.
 3. Zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń - 8,0 m od poziomu istniejącego terenu,
 - 2) Zaleca się realizację obiektów wbudowanych lub dobudowanych do obiektów o innych funkcjach.

§ 32. Na terenie stanowiącym rezerwę pod rozwój usług komercyjnych, o którym mowa w § 16, oznaczonym na rysunku planu symbolem "ZR.U.1.", ustala się:

1. Zasady parcelacji:
 - 1) podział terenu, w celu realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego tj. usług komercyjnych, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego w trybie obowiązujących przepisów,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów terenu funkcjonalnego w celu realizacji funkcji dopuszczalnych, o których mowa w § 16 ust. 2. lub przy zachowaniu dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zasady wykorzystania i zagospodarowania terenu dla funkcji przeznaczenia dopuszczalnego:
 - 1) wielkość powierzchni przyrodniczo-czynnej - minimum 20 % powierzchni terenu funkcjonalnego,
 - 2) obowiązuje :
 - a) realizacja obiektów tymczasowych z wyłączeniem funkcji, o której mowa w § 16 ust. 2 pkt. 2, 3, 4 i 5.
 3. Zasady kształtowania zabudowy dla funkcji przeznaczenia dopuszczalnego - wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, z wyłączeniem funkcji , o której mowa w § 16 ust. 2 pkt. 2 i 4, dla której ustala się nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacje naziemne tj. max. 10,0 m od poziomu istniejącego terenu do okapu dachu.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z ulicy 13KD.D1/2,
 - 2) w granicach terenu funkcjonalnego zapewnić min. 1 miejsce parkingowe / każdy punkt sprzedaży targowiska bazarowego.
 5. Warunki ochrony środowiska dla terenu funkcjonalnego zostały określone w § 33 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla terenów:

- 1) dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem US.1., U.1., U.2., ZR.U.1., UC.1., :
 - a) od dróg i linii kolejowych:
 - pora dnia - 65 dB,
 - pora nocy - 55 dB,

- b) obowiązująca - nieprzekraczalna, zgodna z rysunkiem planu, linia zabudowy od krawędzi jezdni - 8,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia min. - 1 x 6,0m,
 - pas zieleni wysokiej min. - 1 x 3,0m,
 - chodniki obustronne min. - 2 x 2,0m,
 - d) dopuszcza się wzdłuż jedni lokalizację pasa postojowego o szer. min. 2,5m,
- 5) istniejąca ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD.L1/2:
- a) szerokość pasa drogowego - istniejąca min. - 12,0m ,
 - b) obowiązująca - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) od krawędzi jezdni - 10,0m,
 - d) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia min. - 1 x 6,0m,
 - chodniki obustronne min. - 2 x 2,0m,
- 6) istniejąca ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KD.L1/2 - adaptacja dotychczasowych parametrów,
- 7) istniejąca ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD.D1/2:
- a) szerokość pasa drogowego - 15,0m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy od granicy pasa drogowego - istniejąca,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi istniejącej jezdni - 6,0m,
 - d) obowiązujące elementy przekroju:
 - chodnik lewostronny - istniejący,
 - jezdnia - 1 x 4,5m,
 - pas zieleni wysokiej - 3,0m,
 - chodnik - 3,0 m,
- 8) istniejąca - projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KD.D1/2:
- a) szerokość pasa drogowego min. - 10,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni - 8,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - chodnik lewostronny - istniejący,
 - jezdnia - 1 x 5,0 m,
 - chodnik z towarzyszącą zielenią wysoką min. - 2,5 m,
 - e) zaleca się wykonanie ciągu pieszo - jezdni o jednolitej, ozdobnej nawierzchni (bez wydzielania jezdni),
- 9) projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 9KD.D1/2:
- a) szerokość pasa drogowego - 10,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni - 6,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - chodnik (od południa) - 2,
 - jezdnia - 1 x 5,0m,
 - pas postojowy - 2,5m.,
 - chodnik,
- 10) istniejąca ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 10KD.L1/2:
- a) szerokość pasa drogowego - 9,0m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy prawostronna, od granicy pasa drogowego - 8,0m,
 - c) obowiązująca linia zabudowy - lewostronna, od granicy pasa drogowego - 10,0m,
 - d) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia - 1 x 5,5m,
 - chodniki obustronne,
- 11) projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 11KD.L1/2:
- a) szerokość pasa drogowego min. - 25,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni - 6,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia - 1 x 5,5m,
 - chodniki obustronne,
- 12) projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 12KD.D1/2:
- a) szerokość pasa drogowego min. - 20,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy pasa drogowego - 5,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia - 1 x 5,0m,
 - chodniki obustronne,
 - skwer,
 - plac manewrowo-parkingowy - min. 20 m.p.,
- 13) projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KD.D1/2:

- a) szerokość pasa drogowego - 10,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy pasa drogowego - 5,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia - 1 x 6,0m,
 - chodniki obustronne,
 - plac manewrowo-parkingowy - min. 10 m.p.,
- 14) projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KD.D1/2:
- a) szerokość pasa drogowego - 24,0m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy pasa drogowego - 5,0m,
 - c) obowiązujące elementy przekroju:
 - jezdnia - 1 x 6,0m,
 - chodniki obustronne - 2 x 2,0m,
 - plac parkingowy.
3. W pasach drogowych ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KD.L1/2, 9KD.D1/2, 12KD.D1/2, 13KD.D1/2 oraz 4KD.L1/2, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla terenów funkcjonalnych MU.2., MU.4. i U.2., wielkości minimum 1m.p. / 1 obiekt usługowy .

§ 35. 1. Wyznacza się korytarz infrastruktury technicznej, określony na rysunku planu "Infrastruktura techniczna i podział własnościowy" , stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, obejmujący głównie teren położony pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy oraz pod głównymi traktami pieszymi, w którym należy sytuować sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków wymaganych obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego ulicy 1KD.Z2/2, 2KD.Z1/2 i 3KD.Z1/2, możliwa na podstawie uzgodnień z właścicielem lub władającym terenem.

3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 12KD.D1/2 i 13KD.D1/2., przy zachowaniu warunków wymaganych obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. W granicach wyznaczonego korytarza technicznego zabrania się lokalizacji stałych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów , o których mowa w ust. 3., przystanków komunikacji zbiorowej oraz innych elementów małej architektury.

§ 36. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej - rozbudowanej sieci wodociągowej wodociągu grupowego, w oparciu o ujęcie i stację uzdatniania wody w Brzeziu, na warunkach określonych przez Zarządcę.

2. Dopuszcza się, na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami MU.3., MU.4. i M.1., dla zaopatrzenia w wodę do celów gospodarczych, wykorzystanie istniejących i budowę nowych - lokalnych ujęć wody.

§ 37. 1. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej, rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Dobrzeniu Wlk.

2. Zabrania się, dla obiektów nowych, stosowania innych systemów usuwania ścieków oraz lokalizacji oczyszczalni ścieków w granicach terenu objętego planem.

§ 38. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu i obiektów do istniejącej, rozbudowanej sieci kanalizacji deszczowej za pomocą istniejącego głównego kolektora deszczowego - do potoku " Żydówka".

2. Odprowadzenie ścieków deszczowych:

a) z parkingów i placów postojowych - poprzez wpusty uliczne,

b) z obiektów kubaturowych do kanalizacji deszczowej - poprzez urządzenia zapewniające usunięcie odpadków stałych.

3. Zabrania się odprowadzania wód deszczowych z terenów i obiektów, położonych w granicach opracowania planu, do rowu szczegółowego, biegnącego w pasie drogowym ulicy 4KD.L1/2.

Ustala się obowiązek jego skanalizowania z zachowaniem dotychczasowego sposobu odprowadzenia wody do potoku "Brzeziczanka".

4. Dopuszcza się z istniejących i nowych budynków mieszkalnych, nie posiadających funkcji usługowej, odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej posesji.

§ 39. 1. Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej - przewidzianej do rozbudowy.

2. Zabrania się, dla obiektów nowych, stosowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwo tradycyjne (węgiel, koks).

3. Dopuszcza się w istniejących budynkach mieszkalnych, zachowanie dotychczasowych systemów ogrzewania obiektów.

§ 40. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez zasilanie z trzech kablowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami IT.1., IT.2. oraz IT.3..

2. Likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

Stosowanie linii zasilających 15 kV jako kablowych podziemnych.

3. Obowiązek stosowania linii rozdzielczych 0,4 kV jako kablowych podziemnych oraz stosowanie sieci kablowych zasilających oświetlenie ulic.

§ 41. 1. Wyposażenie w sieć telekomunikacyjną poprzez rozbudowę istniejących sieci oraz budowę nowych w wyznaczonych korytarzach infrastruktury technicznej.

2. W granicach wyznaczonych terenów funkcjonalnych nie planuje się budowy obiektów kubaturowych, przeznaczonych dla łączności.

§ 42. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych :

- a) odprowadzenie odpadów bytowych - na gminne wysypisko komunalne,
- b) gromadzenie - w zamkniętych pojemnikach sytuowanych w granicach własnej posesji.

§ 43. 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobrzeń Wielki.

2. Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:

- 1) ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego,
- 2) wymiany gruntów w celu regulacji własności z ELEKTROWNIĄ "OPOLE" (i innymi właścicielami), z uwzględnieniem potrzeb wynikających z realizacji celów publicznych , określonych planem i rodzajów przeznaczenia terenów funkcjonalnych,
- 3) przygotowania i realizacji komunalnej infrastruktury technicznej,
- 4) opracowania karty informacyjno-promocyjnej i poszukiwania inwestorów, gwarantujących realizację założeń funkcjonalno - przestrzennych niniejszego planu,
- 5) przedstawienia raz do roku Radzie Gminy informacji z realizacji planu.

§ 44. 1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe , w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) 30 % - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem, UC.1., U.1., U.2., U.3. i UM.1.,
- 2) 20 % - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem, MU.1., MU.2., MU.3. i MU.4,
- 3) 15 % - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem, IT.1., IT.2., IT.3., IT.4. i M.1.,
- 4) 0 % - dla terenów , oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.1., ZR.U. US.1. oraz dla tras komunikacji drogowej KD .

§ 45. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobrzeń Wielki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.