DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 21 stycznia 2026 r.

Poz. 101

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 21.01.2026 12:26:21

UCHWAŁA NR XXIII/166/2026
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 15 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/252/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 22 lipca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I”, **uchwala się co następuje:**

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I” nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I”, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowi część obrębu ewidencyjnego Dobrzeń Wielki w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

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

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

6) Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie", GZWP Nr 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawa” i GZWP Nr 336 "Niecka Opolska";

7) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;

8) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”;

9) granica krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-318.52-01 „Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim”;

10) siedliska chronionych gatunków ptaków;

11) stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt;

12) drzewa i aleje drzew objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;

13) aleje drzew projektowane;

14) zieleń wysoka;

15) stanowiska archeologiczne o lokalizacji potwierdzonej;

16) stanowiska archeologiczne o lokalizacji orientacyjnej;

17) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;

18) zabytki nieruchome objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;

19) kapliczka stanowiąca zabytek nieruchomy objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;

20) obiekty posiadające cechy zabytku objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;

21) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi;

22) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej;

23) udokumentowane złoże kopalin;

24) linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV – istniejąca;

25) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV – istniejąca;

26) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV – istniejąca;

27) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia;

28) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

29) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej;

30) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

31) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów powodziowych;

32) strefa ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od granic terenu;

33) strefa ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 150 m od granic terenu.

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

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

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

1) **budowlach rolniczych** – należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi lub produkcję, w tym rzemiosło, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz których

funkcjonowanie nie spowoduje uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich ani pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;

4) **linii zabudowy obowiązującej -** należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy sytuować nadziemną część budynku przeznaczenia podstawowego na minimum 50% długości elewacji;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może zajmować więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, ani więcej niż 49% powierzchni użytkowej zabudowy;

8) **stawce procentowej opłaty planistycznej** – należy przez to rozumieć stawkę opłaty ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

10) **zabudowie grupowej** – należy przez to rozumieć więcej niż dwa wolnostojące lub bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, zlokalizowane na tej samej działce;

11) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na obszarze planu na dzień jego wejścia w życie, zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także zabudowę dopuszczoną prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę lub przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych;

12) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których ściany boczne przylegają do siebie tworząc ciąg elewacji frontowych od strony obowiązującej linii zabudowy;

13) **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji budynków.

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

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;

3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**;

5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;

6) teren usług edukacji lub kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UE-UK**;

7) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem **UZ**;

8) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **UR**;

9) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem **UB**;

10) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **UA**;

11) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;

12) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;

13) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;

14) teren przemysłu portowego, oznaczony symbolem **PR**;

15) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**;

16) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**;

17) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;

18) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

19) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

20) teren drogi wewnętrznej lub zieleni naturalnej nieurządzonej, oznaczony symbolem **KDW-ZI**;

21) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;

22) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony symbolem **KK**;

23) teren parkingu, oznaczony symbolem **KOP**;

24) teren garaży, oznaczony symbolem **KOG**;

25) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;

26) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem **IT**;

27) teren kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;

28) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **IKO**;

29) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;

30) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RU**;

31) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;

32) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RNL**;

33) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;

34) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem

WS-ZP;

35) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;

36) teren zieleni naturalnej nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZI**;

37) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

38) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;

2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

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

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

1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach;

3) dopuszcza się utrzymanie budynków istniejących przed uchwaleniem planu, które w części wykraczają poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, a także ich przebudowę i rozbudowę, która nie spowoduje dalszego zwiększenia przekroczenia;

4) wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą zabytków nieruchomych, które utrzymuje się w istniejącej lokalizacji;

5) wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego, utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;

6) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy maksymalnie o 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi;

7) wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się zabudowę pierzejową.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne.

5. Odległość obiektów budowlanych od linii kolejowej, linii brzegowej wód, stopy wałów przeciwpowodziowych oraz od lasu regulują przepisy odrębne.

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

2. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **1UA**, **1UE-UK**, **2UE-UK**, **3UE-UK**, **4UE-UK**, **1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US, 5ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 12ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 23ZP, 26ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 39ZP, 46ZP, 47ZP, 54ZP, 56ZP, 57ZP, 58ZP** i **66ZP**, dla których ustala się następujące wymagania:

1) teren należy zagospodarować w sposób umożliwiający integrację społeczną oraz wyposażyć w urządzenia i elementy zagospodarowania służące rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowych, które nie mogą powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani zmniejszać przynależnej minimalnej liczby miejsc parkingowych;

3) w przypadku wycinki drzew obowiązuje dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości i na tym samym terenie, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;

4) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych oraz osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających wzmożonej ochrony zasobów wodnych, w tym w całości w zasięgu GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie" oraz w części w zasięgu GZWP Nr 336 "Niecka Opolska" i GZWP 323 „Subzbiornik rzeki Stobrawa”.

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

1) w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Brzeziu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych o których mowa w § 12 ust. 6;

2) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

3) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się przetwarzanie odpadów polegające na wykorzystaniu niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych w celu rekultywacji gruntów lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

1) nakaz magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w zamkniętych magazynach lub zbiornikach;

2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) na terenach oznaczonych symbolem **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) na terenach oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) na terenach oznaczonych symbolem **UE-UK**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) na terenach oznaczonych symbolem **UZ** jak dla terenów domów opieki społecznej;

7) na terenach oznaczonych symbolem **ML** i **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

8) na terenach oznaczonych symbolem **U**, w przypadku lokalizacji funkcji chronionych akustycznie dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych;

9) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

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

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

7. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie przebudowy i modernizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV oraz terenów oznaczonych symbolem **P**, dla których dopuszczenia i zasady lokalizacji ustalono w przepisach szczegółowych uchwały;

2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: **U**, **U-P**, **PR**, **PEF**, **RU**, **KK, IKO**, **IT** oraz części terenów **MN-U** w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, a także przedsięwzięcia w zakresie dróg, bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej wraz z powiązanymi budowlami i urządzeniami tworzącymi z nimi technologiczną całość;

3) zakaz zbierania i przetwarzania odpadów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **1P**, **1U-P**, **2U-P**, **11U-P** i **1IKO** oraz sytuacji, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 6;

4) przedsięwzięcia o których mowa w pkt 1 i 2 istniejące i planowane w granicach Obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, nie mogą wpływać negatywnie na ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiot ochrony;

5) przedsięwzięcia o których mowa w pkt 1 i 2 nie mogą wpływać negatywnie na sąsiadujące tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami MN, MW, MN-U, ani prowadzić do degradacji środowiska.

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

1) dopuszcza się zmianę rzeźby terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe;

2) stosowanie rozwiązań z zakresu małej retencji wodnej, zmniejszających zagrożenie suszą;

3) zakaz likwidowania zbiorników i cieków wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”**, na obszarze którego zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, w tym w szczególności:

1) zakaz zmiany łąk i pastwisk na grunty orne;

2) zakaz melioracji prowadzących do osuszania użytków rolnych i leśnych;

3) zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa opolskiego o kodzie 16-318.52-01 „Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim”, dla którego określa się następujące zasady ochrony:

1) ochronę zasobów przyrody zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

4. Obejmuje się ochroną **siedliska chronionych gatunków ptaków** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć ich stan, w tym:

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, dróg i sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz likwidacji zbiorników wodnych;

3) zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewień nadwodnych, jeżeli nie jest ona niezbędna dla prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

5. Obejmuje się ochroną **stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w tym:

1) stanowisko nr 1 - Żaba trawna *Rana temporaria*;

2) stanowisko nr 2 - Ropucha szara *Bubo bufo*;

3) stanowisko nr 3 - Kompleks żab brunatnych *Rana temporaria complex*;

4) stanowisko nr 4 - Kompleks żab zielonych *Rana esculanta complex*;

5) stanowisko nr 5 - Bączek zwyczajny *Ixobrychus minutus*;

6) stanowisko nr 6 - Modliszka zwyczajna *Mantis religiosa*;

7) stanowisko nr 7 - Nocek duży *Myotis myotis*;

8) stanowisko nr 8 - Grążel żółty *Nuphar Lutea*;

9) stanowisko nr 9 - Centuria nadobna *Centaurium pulchellum*;

10) stanowisko nr 10 - Kalina koralowa *Viburnum opulus*.

6. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy uwzględnić potrzebę ochrony stanowisk o których mowa w ust. 4 oraz zabezpieczyć przed działaniami mogącymi pogorszyć ich stan.

7. Obejmuje się ochroną **drzewa i aleje drzew** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz wycinki za wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, cięć niezbędnych ze względów sanitarnych lub koniecznych ze względu na budowę dróg, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje nakaz odtworzenia poprzez dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości i na tym samym terenie, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania krajobrazu**:

1) projektowane **aleje drzew** należy nasadzać w formie minimum jednostronnego szpaleru, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew;

2) zakaz zmiany rzeźby terenu na terenach oznaczonych symbolami R i RNL, w szczególności zasypywania dolin cieków wodnych, przy czym zakaz nie dotyczy zmian rzeźby terenu związanych z budową i przebudową dróg i infrastruktury technicznej;

3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Wskazuje się **zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków**, których lokalizację oznaczono na rysunku planu, w tym:

1) kościół odpustowy pw. św. Rocha, XVII/XVIII wiek, nr rej. 105/54 z dnia 2 czerwca 1954 r.;

2) stanowisko archeologiczne nr 1, lokalizacja orientacyjna, cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, IV-V okres epoki brązu, okres halsztacki oraz osada z okresu średniowiecza,

nr rej. A-23/65.

2. W odniesieniu do zabytków wskazanych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną **zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) Kapliczka Matki Boskiej, Dobrzeń Wielki, ul. Wrocławska 50;

2) Kapliczka św. Anny, Dobrzeń Wielki, na placu kościoła p.w. św. Rocha;

3) Kapliczka źródełko, Dobrzeń Wielki, na placu kościoła p.w. św. Rocha;

4) Kapliczka Matki Boskiej, Dobrzeń Wielki, ul. Namysłowska 65a;

5) Kapliczka Matki Boskiej, Dobrzeń Wielki, ul. Piastowska;

6) Kapliczka św. Jana Nepomucena, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska;

7) Kapliczka Matki Boskiej z rzeźbą „Ecce Homo”, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 13;

8) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Powstańców Śląskich 39;

9) dawny kościół p.w. św. Katarzyny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska;

10) brama przy dawnym kościele p.w. św. Katarzyny, ul. Opolska 2;

11) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 17;

12) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 19;

13) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 23;

14) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 31;

15) budynek mieszkalny, Dobrzeń Wielki, ul. Opolska 33;

16) szkoła (obecnie przedszkole), Dobrzeń Wielki, ul. Kościelna 1;

17) Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny Aleksandryjskiej, Dobrzeń Wielki, ul. Kościelna 4;

18) Figura św. Rocha, Dobrzeń Wielki, plac kościoła św. Rocha;

19) Kaplica „XIII Stacji Drogi Krzyżowej” Dobrzeń Wielki, teren cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Św. Rocha;

20) budynek dworca, ul. Dworcowa 38;

21) zabudowania byłej cegielni, ul. Strzelców Bytomskich 21;

22) zabudowania warsztatowe stoczni, ul. Opolska;

23) budynek mieszkalny, ul. św. Rocha 3;

24) budynek mieszkalny, ul. św. Rocha 7;

25) budynek mieszkalny, ul. św. Rocha 15;

26) budynek mieszkalny, ul. św. Rocha 17;

27) wiadukt nad linią kolejową nr 277;

28) cmentarz, ul. św. Rocha;

29) dawny cmentarz, ul. Opolska.

4. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 9, 16 i 17 ustala się:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku, w tym: głównej bryły, gabarytów, kształtu dachu oraz rodzaju i koloru pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2;

2) dopuszcza się rozbudowę w celu dostosowania do potrzeb osób ze specjalnymi potrzebami;

3) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;

4) nakaz utrzymania kształtu okien oraz kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych, dopuszcza się okna połaciowe;

5) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, w szczególności okładziny elewacji, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

5. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 1-7, 10, 18 i 19 ustala się:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej, kompozycji oraz detali architektonicznych i rzeźbiarskich;

2) teren otaczający należy zagospodarować zielenią urządzoną.

6. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 8, 11-15 i 23-26 ustala się:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku, w tym: głównej bryły, gabarytów oraz kształtu dachu;

2) w budynkach wyszczególnionych w ust. 3 pkt 8 oraz 11-15 dopuszcza się okna połaciowe;

3) zakaz zmiany kształtu otworów okiennych i drzwiowych, przy czym dopuszcza się ich dostosowanie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

4) nakaz pokrycia dachów dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni.

7. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 20, 21 i 22 ustala się:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynków, w tym: głównej bryły, gabarytów oraz kształtu dachu, przy czym dopuszcza się rozbudowę która nie spowoduje zasłonięcia oryginalnej elewacji frontowej w stopniu wyższym niż 20% jej powierzchni;

2) dopuszcza się zmianę pokrycia dachowego;

3) dla zabudowań byłej cegielni oraz budynku warsztatowego stoczni nakazuje się utrzymanie elewacji licowanych cegłą oraz wielkości i podziałów wewnętrznych stolarki okiennej.

8. W odniesieniu do zabytku wyszczególnionego w ust. 3 pkt 27 ustala się ochronę wiaduktu kolejowego w zakresie formy architektonicznej, konstrukcji i materiału oraz zakaz pokrywania tynkiem kamiennych ścian i elementów konstrukcyjnych.

9. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 pkt 28 i 29 ustala się ochronę układu przestrzennego cmentarzy, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury stanowiących stacje drogi krzyżowej. Dla nieczynnego cmentarza przy ul. Opolskiej dodatkowo ustala się ochronę istniejących nagrobków przed zniszczeniem.

10. Obejmuje się ochroną **stanowiska archeologiczne** wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) stanowisko nr 2 - osada produkcyjna, kultura przeworska, okres rzymski, faza B2-C1, punkt osadniczy, XIV-XV wiek, lokalizacja potwierdzona;

2) stanowisko nr 3 - punkt osadniczy, datowanie nieznane;

3) stanowisko nr 4 - punkt osadniczy, pradzieje, okres średniowiecza, lokalizacja orientacyjna;

4) stanowisko nr 5 - punkt osadniczy, okres średniowiecza, lokalizacja orientacyjna;

5) stanowisko nr 6 - punkt osadniczy, okres średniowiecza, lokalizacja orientacyjna;

6) stanowisko nr 7 - punkt osadniczy, XIV-XV wiek, lokalizacja potwierdzona;

7) stanowisko nr 8 - punkt osadniczy, okres średniowiecza;

8) stanowisko nr 9 - punkt osadniczy, okres średniowiecza, lokalizacja orientacyjna;

9) stanowisko nr 10 - punkt osadniczy, XIV-XV wiek, lokalizacja potwierdzona;

10) stanowisko nr 11 - punkt osadniczy, okres średniowiecza, lokalizacja orientacyjna;

11) stanowisko nr 12 - punkt osadniczy, pradzieje, XIV-XV wiek, lokalizacja potwierdzona;

12) stanowisko nr 13 - punkt osadniczy, kultura łużycka, lokalizacja potwierdzona;

13) stanowisko nr 14 - punkt osadniczy, neolit.

11. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w ust. 7 zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Obejmuje się ochroną **obiekty posiadające cechy zabytku**, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) budynek gospodarczy w konstrukcji muru pruskiego w zabudowie dworca, ul. Dworcowa 38, dla którego ustala się:

a) zakaz zmiany formy architektonicznej, w tym: głównej bryły, gabarytów oraz kształtu dachu,

b) nakaz utrzymania elementów muru pruskiego jako widocznych.

13. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) nakaz dostosowania zabudowy do zabudowy historycznej, pod względem usytuowania do drogi, gabarytów i kształtu dachów, w szczególności:

a) stosowanie dachów stromych dwuspadowych, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) na dachach budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie oraz inny rodzaj pokrycia dachowego,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów czterospadowych,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejących otworów okiennych i drzwiowych w ścianach budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki;

3) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

14. Jako obiekt stanowiący **dobro kultury współczesnej** ustala się Pomnik poległych w I wojnie światowej stanowiący płaskorzeźbę na murze zlokalizowanym w pasie ogrodzenia kościoła p.w. św. Rocha. Płaskorzeźbę obejmuje się ochroną i ustala zakaz niszczenia, zakrywania i rozbiórki.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Wskazuje się przebieg granicy **Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000** PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony ustalone w § 9 ust. 2.

2. Wskazuje się przebieg granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego o kodzie 16-318.52-01 „Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony ustalone w § 9 ust. 3.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się **teren zamknięty** zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 277. Dla przedmiotowego terenu zamkniętego nie została ustanowiona strefa ochronna. Realizacja przedsięwzięć budowlanych w granicach terenu zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są udokumentowane **złoża kopalin**, w tym:

1) złoże kopaliny pospolitej „Dobrzeń” nr ID 1853;

2) złoże kopaliny pospolitej „Brzezie-Zachód” nr ID 5224; dla których nie zostały wyznaczone granice terenów ani obszarów górniczych.

5. Realizacja przedsięwzięć budowlanych w granicach udokumentowanych złóż kopalin może podlegać ograniczeniom zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych**, dla którego obowiązują zakazy i nakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 14/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w Brzeziu k. Opola, z późniejszymi zmianami.

7. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 1% i Q 10%, dla którego w zakresie lokalizacji budynków, budowli i urządzeń budowlanych, sadzenia drzew oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

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

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U** i **ML**:

a) minimalna szerokość frontu działki: dla zabudowy wolnostojącej 20 m, dla zabudowy bliźniaczej 16 m, dla zabudowy szeregowej 10 m,

b) minimalna powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej 600 m^2, dla zabudowy szeregowej 300 m^2;

2) dla terenów oznaczonych symbolem **MW**:

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m^2;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: **U**, **UA**, **UB**, **UE-UK**, **UR**, **US** i **UZ**:

a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2;

4) dla terenów oznaczonych symbolem **U-P:**

a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m^2;

5) dla terenów oznaczonych symbolami **P** i **PR:**

a) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2;

6) dla terenów oznaczonych symbolem **PEF**:

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°.

4. Dla terenów przeznaczonych pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Scalanie i podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego, w tym terenów zabudowy zagrodowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki należy przyjmować dla poszczególnych terenów i typów zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w § 13 z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenu 4ML oraz 187MN ustala się minimalną powierzchnię działki: 2000 m^2;

3) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli są one przeznaczone pod powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic.

2. Ustala się minimalną szerokość działki stanowiącej dojazd do posesji lub drogę wewnętrzną na 6 m.

3. Przy wydzielaniu działek pod drogi publiczne i wewnętrzne, a także dojazdy prowadzące do więcej niż dwóch działek budowlanych, stanowiących sięgacze, należy uwzględnić place do zawracania o wymiarach zgodnych z wymogami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych.

4. Parametry działek ustalone w § 13 ust. 2 i § 14 ust. 1 nie obowiązują w przypadku podziału dokonywanego wzdłuż wyznaczonych w planie miejscowym linii rozgraniczających.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. 1. Ustala się **pas technologiczny od linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia**, w tym:

1) wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 60 m, to jest po 30 m w każdą stronę mierząc prostopadle od osi linii;

2) wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 30 m, to jest po 15 m w każdą stronę mierząc prostopadle od osi linii.

2. Ustala się **pas technologiczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia** 15 kV o szerokości 10 m, to jest po 5 m w każdą stronę mierząc prostopadle od osi linii.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zalesiania i sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, tworzenia hałd i nasypów.

4. Zasady zagospodarowania terenu w pasie technologicznym zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem zakazów określonych w ust. 3 oraz przepisów odrębnych.

5. Zakazy, o których mowa w ust. 3, obowiązują wyłącznie w pasach technologicznych wyznaczonych wzdłuż czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku likwidacji, zmiany przebiegu lub skablowania linii zapisów ust. 3 nie stosuje się.

6. Ustala się minimalną odległość paneli fotowoltaicznych od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych o których mowa w ust. 1, w tym 17 m od osi linii 400 kV i 15 m od osi linii 110 kV.

7. Ustala się minimalną odległość paneli fotowoltaicznych od miejsca posadowienia słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV na równą co najmniej wysokości słupa.

§ 17. 1. Wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza** o szerokości 50 m od granic terenu cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usług hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego, zakładów produkcji żywności i zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej.

2. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w strefie, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa sanitarno-epidemiologicznego.

3. Wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza** o szerokości 150 m od granic terenu cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. 1. Wskazuje się **strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej** o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, w zakresie sytuowania budowli i budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 19. 1. Wskazuje się **strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych** o szerokości 50 m od stopy wału, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowych budynków, jeżeli nie będzie to kolidowało z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów dopuszczonej lokalizacji odnawialnych źródeł energii, granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu przebiega wzdłuż linii rozgraniczającej dany teren.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem **7US** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 22. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) pierwszorzędną linię kolejową nr 277 relacji Opole-Jelcz-Wrocław, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KK**;

2) drogi wojewódzkie, w tym DW nr 454 relacji Opole-Namysłów oraz DW nr 457 relacji Brzeg-Dobrzeń Wielki, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;

3) drogę powiatową nr 1725 O Chróścice – Dobrzeń Wielki – Masów, oznaczoną na rysunku planu symbolami **KDL i KDD**;

4) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDD**;

5) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 24. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy linii kolejowej:

1) dopuszcza się etapową przebudowę i modernizację linii kolejowej oraz budowę nowych odcinków na wyznaczonym obszarze kolejowym, a także przebudowę i budowę towarzyszącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosowanie barier dźwiękochłonnych w przypadku stwierdzonego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach sąsiadujących z linią kolejową;

3) lokalizowanie na obszarze kolejowym urządzeń, sieci i obiektów nie związanych z potrzebami transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) skrzyżowania linii kolejowej z drogami oraz sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;

2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) drogi publiczne i wewnętrzne, a także dojazdy prowadzące do więcej niż dwóch działek budowlanych, stanowiące sięgacze, należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z wymogami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych;

4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nasadzenia w formie projektowanych alei drzew, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykłe korzystanie z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,

b) do celów przemysłowych z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęć własnych,

c) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,

d) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych pełniących funkcję przeciwpożarową,

e) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci wodociągowej na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich wstępnym podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych, do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do kolektora kanalizacji deszczowej, wewnętrznej kanalizacji deszczowej lub poprzez rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich, w szczególności dróg i terenów kolejowych,

b) parkingi i place manewrowe o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,

c) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne oraz cieki wodne i rowy melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracji wodnych przy zachowaniu ich ciągłości i swobodnego przepływu wód, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,

d) dopuszcza się przebudowę i skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zmianę ich przebiegu,

e) utrzymuje się istniejącą linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 400 kV relacji Dobrzeń-Trębaczew, Dobrzeń-Pasikurowice 1, z dopuszczeniem jej przebudowy i modernizacji, a także usytuowanie nowej linii w pasie technologicznym linii istniejącej,

f) utrzymuje się istniejące linie elektroenergetyczne 110 kV relacji Dobrzeń-Hermanowice oraz Dobrzeń-Namysłów, z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji, a także usytuowania nowej linii w pasie technologicznym linii istniejącej,

g) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji słupów linii elektroenergetycznych,

h) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,

i) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

b) na wszystkich terenach dopuszcza się przebudowę i budowę sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, płynnym lub gazowym,

c) przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:

a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **10MN**, od **31MN** do **59MN**, **66MN,** od **173MN** do **187MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy szeregowej i grupowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej, stanowiące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, dopuszczone do realizacji w budynku mieszkalnym lub innych budynkach.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,5;

3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 400 m^2;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,5;

5) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

6) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym, jeżeli dla usług wymagane są mniej niż 4 miejsca do parkowania, miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym minimum 1 miejsce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz minimum 1 miejsce dla usług musi być wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się trzecią kondygnację na poddaszu;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenach 40MN i 66MN,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami 8MN i 9MN uwzględniać ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) tereny oznaczone symbolami od 173MN do 184MN znajdują się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **11MN** do **30MN**, od **60MN** do **62MN,** od **67MN** do **107MN**, od **119MN** do **172MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy szeregowej i grupowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej, stanowiące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, dopuszczone do realizacji w budynku mieszkalnym lub innych budynkach.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,4;

3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 400 m^2;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8;

5) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

6) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym jeżeli dla usług wymagane są mniej niż 4 miejsca do parkowania, miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym minimum 1 miejsce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz minimum 1 miejsce dla usług musi być wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenach oznaczonych symbolami od 132MN do 147MN,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie MN89 dopuszcza się utrzymanie obiektu związanego z infrastrukturą techniczną energetyki cieplnej;

2) na terenach oznaczonych symbolami: 24MN, 25MN, 75MN, 76MN, 79MN, 83MN, 84MN, 138MN, od 141MN do 144MN i 149MN należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3) tereny oznaczone symbolami od 166MN do 172MN znajdują się w całości lub częściowo w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

4) na terenach oznaczonych symbolami 89MN i 159MN znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 6;

5) na terenach oznaczonych symbolami 141MN, 155MN i 166MN znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 10 i 11;

6) tereny oznaczone symbolami: 128MN, 151MN, 152MN, od 155MN do 161MN, 163MN, 164MN i 166MN znajdują się w całości lub częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

7) tereny oznaczone symbolami: od 135MN do 138MN, od 141 do 149MN znajdują się w całości lub częściowo w granicach złoża kopalin „Dobrzeń”, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 4 i 5;

8) tereny oznaczone symbolami: 11MN, 13MN, 20MN, 22MN, 27MN, 28MN, 89MN, 90MN znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia § 18; od strony linii kolejowej należy lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej;

9) tereny oznaczone symbolami: 89MN, 90MN i 91MN znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 1 i 2;

10) tereny oznaczone symbolami: od 150MN do 153MN i 155MN znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **63MN, 64MN** oraz od **108MN** do **118MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu 108MN: usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej, stanowiące maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,35;

3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 300 m^2;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8;

5) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

6) liczba miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym minimum 1 miejsce musi być wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° oraz dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

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

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **91MN-U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług zaliczanych do działalności nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, z wyłączeniem obiektów inwentarskich,

b) parkingi.

2. Dopuszcza się równoczesne lub rozłączne lokalizowanie na działce budowlanej zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,3;

3) udział powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny: minimum 300 m^2;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8;

5) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

6) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym jeżeli dla usług wymagane są mniej niż 4 miejsca do parkowania, miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym minimum 1 miejsce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz minimum 1 miejsce dla usług musi być wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,

b) budowli rolniczych, w tym silosów na zboże: maksymalnie 12 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) budynków usługowych, gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: 7MN-U, 25MN-U, 48MN-U i 89MN-U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dostęp do drogi publicznej terenu oznaczonego symbolem 48MN-U poprzez dojazd indywidualny przez teren 40ZP;

3) na terenach oznaczonych symbolami: 11MN-U, 14MN-U, 18MN-U, 30MN-U, 68MN-U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

4) tereny oznaczone symbolami od 85MN-U do 88MN-U znajdują się w całości lub częściowo w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

5) na terenach oznaczonych symbolami 65MN-U, 67MN-U, 68MN-U, 69MN-U znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3-6;

6) na terenach oznaczonych symbolami 55MN-U, 81MN-U znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2 oraz ust. 10 i 11;

7) tereny oznaczone symbolami: 63-65MN-U, 67-70MN-U, 75-83MN-U znajdują się w całości lub częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

8) teren oznaczony symbolem 26MN-U znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 1 i 2;

9) teren oznaczony symbolem 6MN-U znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 6;

10) tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 19MN-U, 26MN-U i 28MN-U znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia § 18; od strony linii kolejowej należy lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej;

11) tereny oznaczone symbolami 72MN-U i 77MN-U znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 20%.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW** do **17MW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej, stanowiące maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy czym na terenie 16MW dopuszcza się podwyższenie powierzchni usług do 40% powierzchni użytkowej zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,30;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 16MW i 17MW minimalnie 0,01, maksymalnie 1,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: od 5MW do 15MW minimalnie 0,01, maksymalnie 1,5;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażach zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej, przy czym miejsca do parkowania dla usług muszą być wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 3MW, 4MW, 16MW i 17MW maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MW maksymalnie 15 m i 4 kondygnacje nadziemne,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: od 5MW do 15MW maksymalnie 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: od 5MW do 15MW ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

2) na terenie oznaczonym symbolem 1MW uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3) teren oznaczony symbolem 16MW znajduje się w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

4) teren oznaczony symbolem 17MW znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ML** do **4ML**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 2ML i 3ML: maksymalnie 0,2,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ML: maksymalnie 0,02;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 2ML i 3ML: minimalnie 0,6,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ML: minimalnie 0,8;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 2ML i 3ML: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,4,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ML: minimalnie 0, maksymalnie 0,02;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każdy budynek letniskowy;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie, na tej samej działce.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 2ML i 3ML: maksymalnie 8 m i 2 kondygnacje nadziemne,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ML: maksymalnie 5 m i 1 kondygnacja nadziemna;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1ML i 2ML uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 15%.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **26U**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) uzupełniające:

a) parkingi, zieleń urządzona,

b) na terenach oznaczonych symbolami 2U i 26U: stacje paliw.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,20;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U i 26U minimalnie 0,01, maksymalnie 1,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: od 4U do 25U minimalnie 0,01, maksymalnie 1,5;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla usług turystyki oraz zakwaterowania minimum 1 miejsce na pokój do wynajmu,

c) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) na terenach 9U i 10U dla istniejących działek mniejszych niż 100m^2 miejsc do parkowania nie ustala się;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażach zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej, przy czym miejsca do parkowania dla usług muszą być wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 14U maksymalnie 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1U do 13U oraz od 15U do 26U maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie,

b) na terenach oznaczonych symbolami 9U i 10U ustala się dachy płaskie,

c) dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy o dowolnym kształcie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami od 7U do 24U dopuszcza się wyłącznie usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej;

2) na terenie oznaczonym symbolem 14U dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania wzdłuż sąsiadujących ulic;

3) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;

4) zakaz otwartych placów składowych na potrzeby handlu używanymi częściami samochodowymi;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;

6) teren oznaczony symbolem 12U znajduje się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

7) na terenie oznaczonym symbolem 5U znajduje się zabytek nieruchomy, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 7;

8) na terenie oznaczonym symbolem 5U zlokalizowany jest obiekt posiadający cechy zabytku, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 12;

9) tereny oznaczone symbolami od 22U do 25U znajdują się w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

10) teren oznaczony symbolem 3U znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 6;

1) tereny oznaczone symbolami: 3U i 5U znajdują się w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia § 18; od strony linii kolejowej należy lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej;

11) teren oznaczony symbolem 6U znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UE-UK** do **4UE-UK**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług edukacji lub kultury i rozrywki;

2) uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi, zieleń urządzona,

c) na terenie oznaczonym symbolem 3UE-UK istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-UK: maksymalnie 0,8,

b) dla terenów oznaczonych symbolami od 2UE-UK do 4UE-UK: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-UK: minimalnie 0,1,

b) dla terenów oznaczonych symbolami od 2UE-UK do 4UE-UK: minimalnie 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-UK: minimalnie 0,01, maksymalnie 1,5,

b) dla terenów oznaczonych symbolami od 2UE-UK do 4UE-UK: minimalnie 0,01, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

c) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) dla usług zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1UE-UK dopuszcza się zmniejszenie przynależnej liczby miejsc postojowych o 50% oraz ich wyznaczenie wzdłuż sąsiadujących ulic oraz na terenie 3US,

e) dla usług zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3UE-UK dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na terenach 6KOP i 7KOP;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej, przy czym dla usług zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1UE-UK dopuszcza się ich wyznaczenie wzdłuż sąsiadujących ulic oraz na terenie 3US.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m i 3 kondygnacje nadziemne,

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, dachy płaskie oraz przekrycia strukturalne o dowolnym kształcie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 3UE-UK znajduje się zabytek nieruchomy, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 3-6;

2) na terenie oznaczonym symbolem 4UE-UK znajduje się w części stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2;

3) teren oznaczony symbolem 1UE-UK znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 1 i 2.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UZ** i **2UZ**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) uzupełniające:

a) usługi edukacji, kultury i rozrywki,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi, zieleń urządzona;

3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UZ minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1UZ znajduje się w części stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 20%.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UR, 2UR** i **3UR** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny usług kultu religijnego;

2) uzupełniające:

a) usługi edukacji, kultury i rozrywki,

b) parkingi, zieleń urządzona;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1UR i 3UR w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się utrzymanie istniejących pochówków;

4) na terenie oznaczonym symbolem 2UR w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej, przy czym dla terenu 1UR dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania na terenie 12ZP.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla istniejących budynków sakralnych, nie ustala się,

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego kształtu i kąta nachylenia dachu dla istniejących budynków sakralnych.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1UR znajduje się zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2;

2) na terenach oznaczonych symbolami 1UR, 2UR i 3UR znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3-6;

3) tereny oznaczone symbolami 2UR i 3UR znajdują się w całości lub częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

4) na terenie oznaczonym symbolem 1UR znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 14;

5) teren oznaczony symbolem 1UR znajduje się w całości w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 1 i 2.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UB** i **2UB**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) uzupełniające:

a) usługi edukacji, kultury i rozrywki,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

c) parkingi, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: dla terenu 1UB maksymalnie 0,6, dla terenu 2UB maksymalnie 0,8;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenu 1UB minimalnie 0,2, dla terenu 2UB minimalnie 0;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenu 1UB minimalnie 0,1, maksymalnie 1,

b) dla terenu 2UB minimalnie 0,01, maksymalnie 1,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UB minimum 4 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UB minimum 2,

c) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren oznaczony symbolem 2UB znajduje się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 37. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UA**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług biurowych i administracji;

2) uzupełniające:

a) usługi edukacji, kultury i rozrywki,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

c) parkingi, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1US** do **8US**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) uzupełniające dla terenów od 1US do 6US:

a) usługi turystyki,

b) usługi gastronomii,

c) usługi edukacji, kultury i rozrywki,

d) parkingi, zieleń urządzona;

3) uzupełniające dla terenu 7US: zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US maksymalnie 0,2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 4US, 5US, 6US maksymalnie 0,5,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 7US maksymalnie 0,05,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 8US maksymalnie 0,6,

e) do powierzchni zabudowy nie wlicza się nawierzchni boisk, kortów tenisowych, basenów na otwartym powietrzu;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US minimalnie 0,8,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 4US, 5US, 6US minimalnie 0,5,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 7US minimalnie 0,95,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 8US minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US minimalnie 0, maksymalnie 0,2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 4US, 5US, 6US minimalnie 0, maksymalnie 0,5,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 7US minimalnie 0, maksymalnie 0,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 8US minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami od 1US do 6US i 8US zgodnie z § 6 ust. 3,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 7US nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1US i 2US minimum 10 miejsc,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 3US, 4US i 5US minimum 20 miejsc oraz dodatkowo:

- minimum 2 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,

- minimum 1 miejsce na każdy pokój hotelowy,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 6US minimum 5 miejsc,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 8US minimum 8 miejsc,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 7US nie ustala się,

f) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie tej samej działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m i 3 kondygnacje nadziemne;

2) geometria i cechy dachów: dowolne, zgodnie z wymogami funkcjonalnymi.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie 7US dopuszcza się wyłącznie zieleń urządzoną oraz terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, z wyłączeniem budynków;

2) tereny US z wyjątkiem 8US stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują zapisy § 7 ust. 2;

3) teren oznaczony symbolem 7US znajduje się w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

4) teren oznaczony symbolem 7US znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 3;

5) teren oznaczony symbolem 2US znajduje się w granicach siedliska chronionych gatunków ptaków, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 4;

6) teren oznaczony symbolem 2US znajduje się w części w granicach złoża kopalin „Brzezie-Zachód”, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 4 i 5;

7) tereny oznaczone symbolami 2US i 6US znajdują się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 6;

8) teren oznaczony symbolem 7US zlokalizowany jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na obszarze którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 7;

9) tereny oznaczone symbolami 1US, 6US i 8US znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia § 18; od strony linii kolejowej należy lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **12U-P**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren produkcji, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) uzupełniające:

a) obsługa komunikacji,

b) stacje paliw, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 6U-P, 7U-P, 8U-P i 9U-P,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 7.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru. Lokalizacja infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego nie może powodować negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego, w szczególności powodować oślepienia.

4. Dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,10;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1U-P do 5U-P i od 10U-P do 12U-P minimalnie 0,01, maksymalnie 1,5,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: od 6U-P do 9U-P minimalnie 0,01, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) dla usług minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla usług turystyki oraz zakwaterowania minimum 1 miejsce na pokój do wynajmu,

d) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażach zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1U-P do 5U-P i od 10U-P do 12U-P maksymalnie 20 m dla budynków oraz 50 m dla budowli, urządzeń i instalacji o charakterze technologicznym oraz stacji bazowej telefonii komórkowej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: od 6U-P do 9U-P maksymalnie 12 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 40°.

7. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić pasy zieleni wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) na terenach oznaczonych symbolami od 3U-P do 10U-P i 12U-P zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie;

3) zakaz przetwarzania odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 7;

4) zakaz lokalizacji obiektów służących złomowaniu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;

6) na terenach oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 6U-P, 10U-P i 11U-P uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;

7) teren oznaczony symbolem 12U-P znajduje się częściowo w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

8) na terenach oznaczonych symbolami 11U-P i 12U-P znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 7;

2) tereny oznaczone symbolami: 7U-P, 8U-P i 9U-P znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od linii kolejowej, dla której obowiązują ustalenia § 18; od strony linii kolejowej należy lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej;

9) teren oznaczony symbolem 11U-P znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19.

8. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 40. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) uzupełniające:

a) usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej,

b) obsługa komunikacji,

c) stacje paliw,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 7.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,10;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) dla usług minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla usług turystyki oraz zakwaterowania minimum 1 miejsce na pokój do wynajmu,

d) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażach zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 20 m dla budynków oraz 50 m dla budowli, urządzeń i instalacji o charakterze technologicznym;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 40°.

6. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić pasy zieleni wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz przetwarzania odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych;

3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;

4) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 41. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1PR**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren przemysłu portowego;

2) uzupełniające:

a) komunikacja wodna,

b) zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 7.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się, lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z § 6 ust. 5;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie, z dopuszczeniem bilansowania w ramach terenu 11U-P.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m dla budynków oraz 50 m dla budowli, urządzeń i instalacji o charakterze technologicznym;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie oraz wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne.

5. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren znajduje się częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 3;

2) teren zlokalizowany jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na obszarze którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 7;

3) lokalizacja obiektów nie może spowodować naruszenia konstrukcji i szczelności budowli i urządzeń przeciwpowodziowych;

4) zakaz lokalizacji obiektów służących magazynowaniu odpadów i surowców wtórnych;

5) zakaz składowania oraz przetwórstwa odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF** i **3PEF** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren elektrowni słonecznej;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń nieurządzona.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy: nie ustala się, lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z § 6 ust. 5;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 2;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: w dostosowaniu do wymogów technologicznych.

5. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 2PEF uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

2) tereny oznaczone symbolami 1PEF i 2PEF znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1PEF znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 10 i 11;

4) realizacja przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii możliwa jest wyłącznie, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, której konieczność przeprowadzenia stwierdzono w toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę i chiropterofaunę.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDG** do **3KDG**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi głównej;

2) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga główna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,1.

3. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, jeżeli nie będzie ona powodowała zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2KDG znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 5.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **5KDL**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) tereny oznaczone symbolami 3KDL i 4KDL stanowią poszerzenie drogi, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, jeżeli nie będzie ona powodowała zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2) na terenie oznaczonym symbolem 5KDL znajdują się zabytki nieruchome, dla których obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 5.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **81KDD**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m;

3) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi, przy zachowaniu parametrów jezdni jak dla drogi dojazdowej.

3. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, jeżeli nie będzie ona powodowała zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **162KDW**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna: nie dotyczy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalne zmniejszenie szerokości drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni.

3. Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 47. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW-ZI,** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi wewnętrznej lub zieleni naturalnej nieurządzonej;

2) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, budowle i urządzenia wodne.

2. Teren stanowi element systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Zagospodarowanie należy dostosować do wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP** do **6KP**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się, w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KK** do **4KK**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren komunikacji kolejowej i szynowej;

2) uzupełniające:

a) usługi związane z obsługą ruchu kolejowego,

b) składy i magazyny,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie dotyczy, lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z § 6 ust. 3 i 5;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 20 m, przy czym dla obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość maksymalnie do 50 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 12 ust. 3.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **5KK** do **8KK**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren komunikacji kolejowej i szynowej;

2) uzupełniające: komunikacja drogowa publiczna, infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,1;

4) linie zabudowy: nie ustala się, lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z § 6 ust. 3 i 5;

5) liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

5. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) skrzyżowania z drogami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie oznaczonym symbolem 8KK znajduje się zabytek nieruchomy, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 8;

4) teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 12 ust. 3.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KOP** do **10KOP**, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren parkingu.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

4) linie zabudowy: nie dotyczy;

5) teren należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 5%.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KOG** do **3KOG**, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren garaży.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 1;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

6) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 4 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 53. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **7E**, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

6) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 4 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 54. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren telekomunikacji.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: 1;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: ustala się jako wyznaczone na terenie.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 50 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 55. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1K** do **7K**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren kanalizacji;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,1;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 56. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IKO**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren oczyszczalni ścieków;

2) uzupełniające:

a) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

3. Wyklucza się elektrownie wiatrowe o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

4. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,5;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 4,

b) na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: ustala się jako wyznaczone na terenie.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: w dostosowaniu do potrzeb i wymogów technologicznych.

7. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

8. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

§ 57. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **13RM**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 8RM, 9RM i 10RM dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu i hodowli zwierząt.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy grupowej.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie lub w garażu zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

b) budowli rolniczych: maksymalnie 20 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

b) budynków gospodarczych i garaży: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° oraz dachy płaskie.

6. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: 10RM i 11RM należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) na terenie oznaczonym symbolem 8RM znajduje się w części stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 10 i 11;

3) tereny oznaczone symbolami: 3RM, 4RM, 5RM i 6RM znajdują się częściowo lub w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 13;

4) tereny oznaczone symbolami: 12RM i 13RM znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ustalenia § 19;

5) tereny oznaczone symbolami: od 7RM do 11RM, znajdują się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RU** do **4RU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu i hodowli zwierząt.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 3RU i 4RU dopuszcza się wyłącznie gospodarstwa ogrodnicze.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,7;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania ustala się jako wyznaczone na terenie.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

b) budowli rolniczych: maksymalnie 20 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome, płaskie i łukowe, w dostosowaniu do wymogów technologicznych.

6. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: 2RU należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia;

2) tereny oznaczone symbolami: 1RU, 2RU i 4RU znajdują się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **41R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się drogi wewnętrzne transportu rolnego oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się melioracje wodne, stawy i zbiorniki małej retencji,

c) dopuszcza się zalesianie gruntów V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytków, przy czym zalesienia nie mogą być prowadzone w odległości mniejszej niż 20 m od granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę,

d) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) na terenie oznaczonym symbolem 40R dopuszcza się lokalizację budynków i budowli rolniczych z wyłączeniem obiektów inwentarskich,

f) ustala się nakaz utrzymania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RNL** do **19RNL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się drogi wewnętrzne transportu rolnego oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się melioracje wodne, stawy i zbiorniki małej retencji,

c) należy uwzględnić występowanie stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt,

d) ustala się nakaz utrzymania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

3. Na terenie 17RNL, stanowiącym starorzecze, ustala się zakaz regulacji stosunków wodnych prowadzących do osuszania gruntu.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **54WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) uzupełniające dla terenów oznaczonych symbolami 2WS, 3WS i 4WS: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,

b) należy uwzględnić występowanie siedlisk chronionych gatunków ptaków oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS-ZP** i **2WS-ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,

b) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB020002 „Grądy Odrzańskie”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZL** do **9ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, melioracje wodne oraz zbiorniki retencyjne, jeżeli nie będzie to kolidowało z ochroną gruntów leśnych.

3. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP** do **66ZP**, dla których ustala się przeznaczenie

1) podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) uzupełniające:

a) komunikacja piesza i rowerowa,

b) parkingi zajmujące maksymalnie 10 % powierzchni terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) na terenach oznaczonych symbolami: 4ZP, 7ZP, 29ZP, 30ZP, 33ZP, 54ZP, 58ZP, 66ZP usługi sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,6;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;

2) geometria i cechy dachów: w dostosowaniu do potrzeb.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 65. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;

6) sposób realizacji miejsc do parkowania: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;

2) geometria i cechy dachów: w dostosowaniu do potrzeb.

4. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie znajduje się zabytek nieruchomy, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 3 i 5.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 1%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 66. Na obszarze objętym planem tracą moc następujące uchwały:

1) Uchwała Nr VI/68/1999 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 kwietnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścice;

2) Uchwała Nr XII/132/2003 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki;

3) Uchwała Nr XXVII/250/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-2;

4) Uchwała Nr XIX/156/2016 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-3;

5) Uchwała Nr XXV/194/2016 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 2 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-4;

6) Uchwała Nr XXXII/254/2017 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-2;

7) Uchwała Nr IX/73/2019 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-4;

8) Uchwała Nr XLVIII/363/2022 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki-4.

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

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

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

§ 70. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

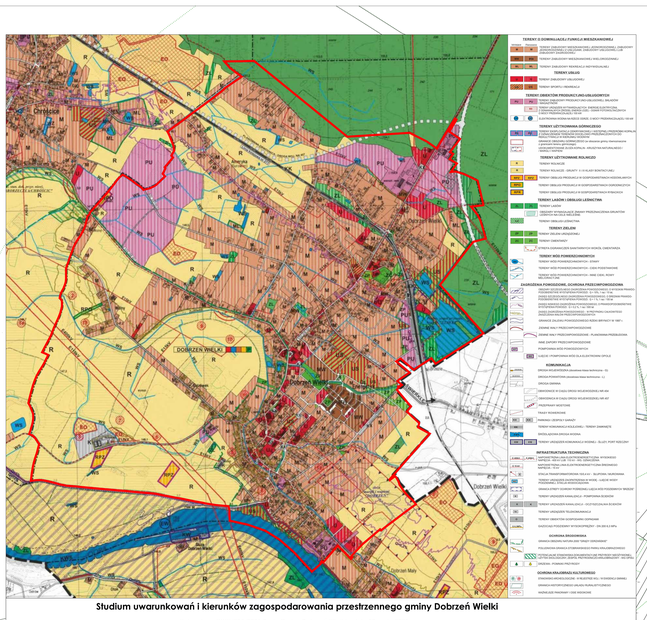
Przewodniczący Rady Gminy
Dobrzeń Wielki

Zbigniew Wajman

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „DOBRZEŃ WIELKI I"

Rysunek planu

załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII/166/2026 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 15 stycznia 2026 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEPNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZAMKNIĘTY KOLEJOWY

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ML	TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UE-UK	TEREN USŁUG EDUKACJI LUB KULTURY I ROZRYWKI
UZ	TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
UR	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
UB	TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
UA	TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
US	TEREN SPORTU I REKREACJI
U-P	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
P	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
PK	TEREN PRZEMYSŁU PORTOWEGO
PEF	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KDW-ZI	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ LUB ZIELENI NATURALNEJ NIEURZĄDZONEJ
KP	TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
KOP	TEREN PARKINGU
KOG	TEREN GARAŻY
E	TEREN ELEKTROENERGETYKI
IT	TEREN TELEKOMUNIKACJI
K	TEREN KANALIZACJI
IKO	TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
RU	TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
R	TEREN ROLNICZY
RNL	TEREN ŁĄK I PASTWISK
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
WS-ZP	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL	TEREN LASU
ZI	TEREN ZIELENI NATURALNEJ NIEURZĄDZONEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TEREN CMENTARZA

- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 335 "Krzepkowice - Strzelce Opolskie" - cały obszar objęty planem
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa"
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 336 "Nysa Opolska"
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000 PLB020002 "GRĄDY ODRZAŃSKIE"
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO o kodzie 16-318.52-01 „Odra od Małni do granicy z woj. dolnośląskim"
- SIEDLISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW PTAKÓW
- STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN I ZWIERZĄT (numer zgodnie z uchwałą)
- DRZEWA I ALEJE DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- ALEJE DRZEW PROJEKTOWANE
- ZIELEŃ WYSOKA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O LOKALIZACJI POTWIERDZONEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O LOKALIZACJI ORIENTACYJNEJ
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU (wpisane do gminnej ewidencji zabytków)
- KAPLICZKA STANOWIĄCA ZABYTEK NIERUCHOMY OBJĘTY OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- OBIEKTY MAJĄCE CECHY ZABYTKU OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI
- OBIEKT STANOWIĄCY DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400kV - ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV - ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV- ISTNIEJĄCA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO I WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENU OD LINII KOLEJOWEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENU OD WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA w odległości 50 m od granic terenu
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA w odległości 150 m od granic terenu

Układ współrzędnych układem państwowym PL-2000 strefa nr 6 (EPSG: 2177)
Mapa zasadnicza w wersji numerycznej i cyfrowej, geodezyjna osnowa poziomowa
Wysokości punktów w systemie kronsztadzkim
Izoleksy na 100 lata (PO-2012-R1), 140P, 0 stan 1-H3 (2021)
Izoleksy na 10 lata (PO-2012-R1), 140P, 0 stan 1-H3 (2021)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DOBRZEŃ WIELKI I"	
Rysunek planu - załącznik nr 1	
Sporządzający: Wójt Gminy Dobrzeń Wielki	Skala: 1 : 2000
Główny projektant: mgr inż arch. Renata Klimek	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/166/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 15 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1030 z późn. zm.), Rada Gminy Dobrzeń Wielki stwierdza, co następuje:

1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I" podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w następujący sposób:

1) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 1, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1194/42 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na zmiany dotyczące działki, w tym zwiększenie przepustowości drogi.

Zgodnie z przepisami prawa każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. W przedmiotowym przypadku dostęp ten realizowany jest poprzez drogę wewnętrzną na dz. 1194/42. Droga ta zgodnie ze stanem faktycznym została wyznaczona w projekcie planu jako wewnętrzna, a jej charakter nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu obecnego.

2) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 2, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1194/42 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na zmiany dotyczące działki, w tym zwiększenie przepustowości drogi.

Zgodnie z przepisami prawa każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. W przedmiotowym przypadku dostęp ten realizowany jest poprzez drogę wewnętrzną na dz. 1194/42. Droga ta zgodnie ze stanem faktycznym została wyznaczona w projekcie planu jako wewnętrzna, a jej charakter nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu obecnego.

3) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 3, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1194/42 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na zmiany dotyczące działki, w tym zwiększenie przepustowości drogi.

Zgodnie z przepisami prawa każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. W przedmiotowym przypadku dostęp ten realizowany jest poprzez drogę wewnętrzną na dz. 1194/42. Droga ta zgodnie ze stanem faktycznym została wyznaczona w projekcie planu jako wewnętrzna, a jej charakter nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu obecnego.

4) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 4, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1194/42 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na zmiany dotyczące działki, w tym zwiększenie przepustowości drogi.

Zgodnie z przepisami prawa każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. W przedmiotowym przypadku dostęp ten realizowany jest poprzez drogę wewnętrzną na dz. 1194/42. Droga ta zgodnie ze stanem faktycznym została wyznaczona w projekcie planu jako wewnętrzna, a jej charakter nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu obecnego.

5) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 5, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 497/106 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji drogi 3KDD na odcinku przebiegającym przez przedmiotową działkę.

Zgodnie z przepisami prawa każda istniejąca działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi powinien być zapewniony również do wszystkich możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi warunek niezbędny dla możliwości zabudowy. Przebieg drogi 3KDD jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym, w którym została ona wyznaczona w celu zapewnienia dostępu do działek mieszkaniowych możliwych do wydzielenia na terenie 4MN.

6) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 6, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1853/511 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji linii zabudowy ze względu na istniejący budynek gospodarczy.

Wyznaczenie linii zabudowy jest, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkowym elementem planu miejscowego. Jednocześnie w stosunku do wybudowanych zgodnie z prawem budynków istniejących mają zastosowanie zapisy uchwały, które dopuszczają ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę.

7) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 7, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1506/430 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na przebieg drogi KDD-62/63 (symbol zgodnie z obowiązującym dotychczas planem miejscowym) równoległej do drogi wojewódzkiej 457 oraz żądania jej likwidacji.

Przedmiotowa droga jest wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym, a jej utrzymanie zgodnie z obecnym przebiegiem pozwala na docelowe zagospodarowanie przestrzeni zgodnie z zasadą ładu przestrzennego oraz wymogiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich wydzielonych lub możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę. Należy podkreślić, że droga obsługuje również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone na działce objętej uwagą.

8) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 8, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 497/106 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji drogi 3KDD na odcinku przebiegającym przez przedmiotową działkę i zakończenia jej przebiegu na działce 745/104.

Zgodnie z przepisami prawa każda istniejąca działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi powinien być zapewniony również do wszystkich możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi warunek niezbędny dla możliwości zabudowy. Przebieg drogi 3KDD jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym, w którym została ona wyznaczona w celu zapewnienia dostępu do działek mieszkaniowych możliwych do wydzielenia na terenie 4MN.

9) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 9, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 497/106 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji drogi 3KDD na odcinku przebiegającym przez przedmiotową działkę i zakończenia jej przebiegu na działce 745/104.

Zgodnie z przepisami prawa każda istniejąca działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi powinien być zapewniony również do wszystkich możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi warunek niezbędny dla możliwości zabudowy. Przebieg drogi 3KDD jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym, w którym została ona wyznaczona w celu zapewnienia dostępu do działek mieszkaniowych możliwych do wydzielenia na terenie 4MN.

10) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 10, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 1171/350, 1172/350 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym przedmiotowe działki oznaczone są jako tereny użytków rolnych R.

11) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 11, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 852/58, 851/58 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji wyznaczonej drogi wewnętrznej 152KDW.

Zgodnie z przepisami prawa każda istniejąca działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi powinien być zapewniony również do wszystkich możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi warunek niezbędny dla możliwości zabudowy.

12) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 12, złożonej przez osobę fizyczną, w części dotyczącej:

a) dz. 1234/362 i 1237/362 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania przywrócenia przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym ze względu na brak możliwości racjonalnego podziału. Przedmiotowy teren posiada istniejący dostęp do drogi publicznej oraz planowany dojazd drogą wewnętrzną, co umożliwia dokonanie podziału. Brak uzasadnienia do wyznaczania trzeciego dojazdu kosztem działek innych właścicieli;

b) dz. 1444/440 i 942/440, dotyczącej żądania przywrócenia przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe przeznaczenie terenu, natomiast wskazane poszerzenie drogi KDG wynika z decyzji lokalizacyjnej na przebudowę przedmiotowej drogi.

13) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 13, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 1219/68, 1220/68 i 1221/68 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania przywrócenia dotychczasowej drogi do dz. 1220/68. Dostęp działki do drogi publicznej zapewniono poprzez wyznaczenie sięgacza z placem do zawracania.

14) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 14, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 372/203 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania utrzymania dotychczasowego przeznaczenia całej działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; braku zgody na przeznaczenie części działki pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz zmiany przebiegu drogi dojazdowej.

Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie jest możliwe ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki, w którym pas terenu wzdłuż linii kolejowej wskazany jest pod rozwój funkcji związanych z usługami i produkcją. Zmiana przebiegu drogi dojazdowej nie jest zasadna, przedmiotowa droga stanowi element szkieletu komunikacyjnego, a zachowanie jego ciągłości jest ważne dla powiązań w całym kwartale zabudowy.

15) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 15, złożonej przez osobę fizyczną, w części dotyczącej działki nr 2004/59 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania usunięcia drogi oznaczonej symbolem 49KDW. Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i jest konieczna do zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym drogi 26KDD.

16) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 16, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 364/43 obręb Dobrzeń Wielki, w części dotyczącej żądania ustalenia wskaźników zagospodarowania i zasad zabudowy w następujący sposób:

- wysokość zabudowy do 8 m i dwóch kondygnacji nadziemnych,
- min. powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- max. powierzchnia zabudowy 25%,
- min. powierzchnia nowych działek 600m^2,
- dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 30-45° i dachy płaskie.

Wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady zabudowy oraz podziału zostały ustalone w sposób adekwatny do przeznaczenia terenu tj. jak dla zabudowy letniskowej, stanowiącej budynki rekreacji indywidualnej.

17) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 17, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 2323/246 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji drogi 45KDD. Przedmiotowa droga stanowi szkielet komunikacyjny dużego osiedla w zabudowie jednorodzinnej i jest niezbędna do jego obsługi.

18) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 18, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 156 ar. 2 obręb Dobrzeń Wielki, w części dotyczącej żądania dopuszczenia mieszkań właścicieli na terenie 5U-P. Łączenie funkcji produkcyjnej z mieszkaniową prowadzi do konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, utrudnia zapewnienie właściwych standardów jakości środowiska wymaganych dla funkcji mieszkaniowej oraz stanowi ograniczenie w zagospodarowaniu terenów produkcyjno-usługowych.

19) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 19, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 1006/153, 1659/157, 1023/167 i 730/167 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania zmiany przebiegu drogi dojazdowej do działki 456/165.

Przedmiotowa droga stanowi oś komunikacyjną terenu zabudowy jednorodzinnej i jest niezbędna do jego obsługi. Przebieg drogi jest zgodny z wyznaczonym w obowiązującym planie miejscowym.

20) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 20, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 156 ar. 2 obręb Dobrzeń Wielki, w części dotyczącej żądania dopuszczenia mieszkań właścicieli na terenie 5U-P. Łączenie funkcji produkcyjnej z mieszkaniową prowadzi do konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, utrudnia zapewnienie właściwych standardów jakości środowiska wymaganych dla funkcji mieszkaniowej oraz stanowi ograniczenie w zagospodarowaniu terenów produkcyjno-usługowych.

21) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 21, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1481/30 ar. 6 obręb Dobrzeń Wielki, w części dotyczącej żądania objęcia całej działki przeznaczeniem 40MN. W celu zachowania i ochrony lokalnego ekosystemu dla nowych terenów przeznaczanych pod zabudowę sąsiadujących z ciekami wodnymi i rowami melioracyjnymi pozostawia się pas terenu wolnego od zabudowy.

22) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 22, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 506/106, 507/106, 497/106 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania likwidacji lub zmiany przebiegu drogi 3KDD.

Zgodnie z przepisami prawa każda istniejąca działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi powinien być zapewniony również do wszystkich możliwych do wydzielenia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi warunek niezbędny dla możliwości zabudowy. Przebieg drogi 3KDD jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym, w którym została ona wyznaczona w celu zapewnienia dostępu do działek mieszkaniowych możliwych do wydzielenia na terenie 4MN.

23) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 23, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 113 i 114 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej braku zgody na poszerzenie drogi.

Projektowane poszerzenie drogi w rejonie skrzyżowania ul. Żeromskiego z ul. Sienkiewicza związane jest z koniecznością dostosowania parametrów technicznych dróg do przepisów prawa. Jednocześnie poszerzenie nie wykracza poza teren wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym.

24) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 24, złożonej przez osobę fizyczną, w części dotyczącej:

a) dz. 2070/123, 1019/126, 3215/126 ark. 3 obręb Dobrzeń Wielki – dotyczącej dopuszczenia na terenie 5RM przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu i hodowli zwierząt do 60 DJP oraz ustalenia udziału powierzchni zabudowy na maks. 0,7;

b) dz. 2887/84, 2889/84 ark. 3 – w części dotyczącej dopuszczenia na terenie 28R lokalizacji budynków rolniczych oraz hodowli zwierząt o obsadzie do 60 DJP;

c) dz. 1453/197 ark.1 – w części dotyczącej dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 27R.

Dla terenu 5RM wnioskowana zmiana jest niezgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki”, które ustala kierunek rozwoju jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem M, dla których zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie ze stanem istniejącym udział powierzchni zabudowy wynosi zaledwie 0,187. Zwiększenie wskaźnika do 0,7 stanowiłoby nieuzasadnione obciążenie środowiska.

W odniesieniu do działek 2887/84, 2889/84 ark. 3, zgodnie z ustaleniami Studium, lokalizacja budynków służących rolniczej produkcji zwierzęcej o obsadzie nie mniejszej niż 40 DJP jest zabroniona w odległości mniejszej niż 500 m od planowanych w studium lub w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego albo istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, natomiast przedmiotowe działki są położone w odległości od 57 m do 210 m od granic terenów mieszkaniowych.

Ze względu na położenie dz. 1453/197 ark.1 w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie" nie dopuszcza się nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

25) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 25, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 1162/290 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej wykreślenia budynku z gminnej ewidencji zabytków ze względu na utratę walorów historycznych. Zaliczenie budynków do gminnej ewidencji zabytków lub ich wykreślenie następuje odrębną procedurą, niezależną od ustaleń planu miejscowego.

26) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 26, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 912/86 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej dopuszczenia dachów płaskich dla budynków mieszkalnych. Dla przedmiotowej działki nie został spełniony warunek ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki w zakresie nawiązania kształtem dachu do sąsiedztwa. W najbliższym otoczeniu nie występują budynki mieszkalne z płaskimi dachami.

27) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 27, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 642/86 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki na MN-U oraz dopuszczenie równoczesnego lub rozłącznego lokalizowania zabudowy wskazanej jako przeznaczenie podstawowe. Dopuszczenia jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowy zagrodowej z wyłączeniem obiektów inwentarskich oraz parkingów. Dopuszczenia dachów płaskich dla budynku mieszkalnego. Ustalenia wysokości zabudowy: budynków 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, budowli rolniczych, w tym silosów na zboże maksymalnie 12 m.

Ze względu na istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości nie jest uzasadnione dopuszczanie funkcji usługowych mogących powodować konflikty przestrzenne. Przedmiotowa działka jest niezabudowana i nie stanowi części gospodarstwa rolnego. W najbliższym otoczeniu nie występują budynki mieszkalne z płaskimi dachami, nie został zatem spełniony warunek ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki w zakresie nawiązania kształtem dachu do sąsiedztwa. Brak podstaw do ustalania wysokości budowli rolniczych w związku z odrzuceniem wnioskowanego przeznaczenia rolniczego.

28) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 28, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działek nr 447/66, 683/66, 946/26 obręb Dobrzeń Wielki, w części dotyczącej żądania uzupełnienia terenu zabudowy mieszkaniowej 38MN poprzez zmianę projektowanego terenu 12R na wskazanych działkach na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmiany drogi wewnętrznej 156KDW na drogę publiczną KDD.

Uwagi nie uwzględniono ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki zgodnie z którym, przedmiotowy fragment działki przeznaczony w projekcie planu pod 12R wskazany jest pod wody śródlądowe WS. Projektowana droga 156KDW stanowi sięgacz obsługujący działki należące wyłącznie do jednego właściciela i nie ma znaczenia dla powiązań komunikacyjnych na obszarze wsi, stąd brak uzasadnienia dla budowy drogi publicznej.

29) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 1 pod numerem 29, złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki nr 482/195 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej żądania zmiany przeznaczenia części terenu 3WS na U,US w tym: U – teren usług, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego oraz parkingi i zieleń urządzona jako przeznaczenie uzupełniające, US – teren sportu i rekreacji oraz jako przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki, gastronomii, edukacji, kultury i rozrywki, parkingi i zieleń urządzona;

Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki, zgodnie z którym przedmiotowa działka przeznaczona jest w całości pod wody.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I" podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w zakresie wprowadzonych zmian, w następujący sposób:

1) Nie uwzględnić uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag w Tabeli nr 2 pod numerem 1, złożonej przez PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Opole, dotyczącej działek o numerach: 2636/421, 2637/421, 2638/421, 2639/421, 2640/421, 2641/421, 2643/421, 2644/421, 2701/419, 2702/421, 2675/419, 2642/421, 2703/419, 2645/421, 2704/419, 2705/419, 2676/419, 2646/421, 2647/421, 2649/421, 2650/421, 2652/421, 2683/421, 2653/421, 2655/421, 2684/421, 2656/421, 2657/421, 2648/421, 2707/419, 2651/421, 2708/419, 2654/421, 2709,419, 2710/419, 2658/421, 2660/421, 2686/421, 2687/421, 2661/421, 2663/419, 2664/419, 2665/419, 2713/419, 2714/419, 2715/419 obręb Dobrzeń Wielki, dotyczącej ustalenia udziału maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od 11MW do 15MW na 0,6, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Brak zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki, w którym na terenach zabudowy wielorodzinnej określono maksymalną powierzchnię zabudowy na 50%, co odpowiada wskaźnikowi równemu 0,5.

3. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem Wójta została załączona do dokumentacji formalno-prawnej.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/166/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 15 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Dobrzeń Wielki rozstrzyga co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dobrzeń Wielki I”, w tym:

1) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych;

2) budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;

3) budowę sieci oświetlenia w ciągach ulic publicznych gminnych.

2. Sposób realizacji inwestycji:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;

2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Dobrzeń Wielki;

3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/166/2026
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 15 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę