

ZARZĄD GMINY DOBRZEŃ WIELKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOBRZEŃ MAŁY

OPRACOWANIE :

PRO-URBI sp. z o.o.
WROCLAW, AL. MATEJKI 3

ZESPÓŁ AUTORSKI :

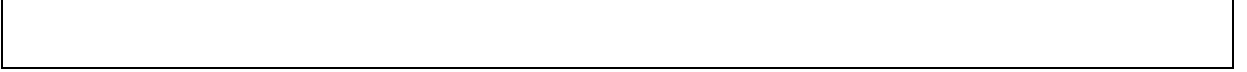
mgr Lesław Witkowski

mgr inż. Zbigniew Gałuszka
mgr inż. Krzysztof Mularczyk
tech. bud. Paweł Niemiec

- GŁÓWNY PROJEKTANT
uprawniony do projektowania w planowaniu
przestrzennym nr 1444/94
- PROJEKTANT
- PROJEKTANT
- PROJEKTANT

DYREKTOR-PREZES "PRO-URBI" :

mgr Zofia Secomska-Marek



UCHWAŁA NR XXIV/286/2001
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI
Z DNIA 22.03.2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały.

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1998 r. Nr 155 poz. 1014 i Nr 162 poz. 1162 oraz z 2000r Nr 26 poz. 306; nr 48 poz. 552; nr 62 poz. 718; nr 88 poz. 985; nr 91 poz. 1009), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139zm Nr 41 poz. 412; Nr 111 poz. 1279 ; z 2000r. Nr 12 poz. 136) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr V/57/99 z dnia 11 marca 1999 r. w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały, Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwała co następuje :

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały, którego granice określone są na rysunku planu w skali 1 : 2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1 : 2 000 jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzeń Mały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - dopuszcza się odstępienie od wyznaczonej linii na wniosek zainteresowanego, na warunkach określonych w dalszej części planu, decyzję podejmuje służba architektoniczno - urbanistyczna Urzędu Gminy,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsamy z funkcją dominującą,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług

- ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
- 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,

§ 4.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

- 1. MN** - przeznaczenie podstawowe -istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku)
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :
- modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - budowa nowych budynków mieszkalnych na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
- wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
 - ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach. 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących
 - dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

2.MNu - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługową, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :

- a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowo-rzemieślniczych,
- b) budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowo-rzemieślniczych na drodze wtórnych podziałów działek (zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi), zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,

2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych,

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m. od poziomu terenu do okapu, dachy budynków mieszkalnych o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. U - przeznaczenie podstawowe - tereny usług komercyjnych, usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach,:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

4.UO, - przeznaczenie podstawowe - tereny usług oświaty na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

dopuszcza się możliwość adaptacji na cele mieszkań funkcyjnych dla nauczycieli, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

5. US - przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.

6. UI - przeznaczenie podstawowe - teren usług innych (ochotnicza straż pożarna)

1) dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu z zachowaniem obecnej funkcji, dopuszcza się wprowadzanie innych funkcji usługowych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

7. RO - przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów i sadów przydomowych,

- a) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych,
- b) dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 20 m² powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych (z wyłączeniem garaży) oraz obiektów małej architektury,
- c) dopuszcza się na zapleczu istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie powodujących zwiększenia uciążliwości na terenach przyległych o innych funkcjach.
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, za zgodą właściciela terenu.

8. RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - uprawy polowe (grunty orne),

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych – niezwiązanych z produkcją rolną),
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),

9. RZ - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - tereny trwałych użytków zielonych

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych - niezwiązanych z produkcją rolną),
- b) ustala się zakaz wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieku,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10. ZI - tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wokół terenu urządzeń elektroenergetycznych - wymagane zadrzewienie terenu,

- 11. RL** - tereny lasów i zadrzewień - istniejące i przewidywane do zalesienia,
- gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
 - dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe),
- 12. ZP** - tereny urządzonej zieleni parkowej,
- usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
- 13. EE** - teren urządzeń elektroenergetycznych
- 14. NOP** – teren przepompowni
- 15. W** - tereny wód otwartych
- 16. KS** – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej – przeznaczenie podstawowe – parking.
- dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
- ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,

§ 5.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

- Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną :
 - Z1/2** - droga zbiorcza nr 454, IV klasy technicznej – istniejąca, o ograniczonym dostępie,
 - szerokość w liniach rozgraniczających = 20 - 40 m.
 - szerokość jezdni = 7,0 - 10,5 m.
 - liczba pasów ruchu = min. 2,
 - występuje konieczność budowy ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową.
 - Z1/2**, droga zbiorcza nr 1034, V klasy technicznej, dostępne z ograniczeniem nośności do 15 ton.
 - szerokość w liniach rozgraniczających = 15 - 20 m.
 - szerokość jezdni = 6.0 – 8.0 m.
 - wymagana modernizacja wiaduktu nad linią kolejową w ciągu drogi nr 454
 - L** - drogi lokalne, VI klasy technicznej, dostępne bez ograniczeń,
 - szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 12 m.
 - szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m.
 - D** – drogi dojazdowe, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min. 8 m.
- b) szerokość jezdni utwardzonej = min 4 m.,
- c) minimalne promienie skrętu = 11 m. na łuku zewnętrznym

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się :

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych,
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 6.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) Kanalizacja sanitarna -
 - a) realizacja systemem grawitacyjno - tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic), odprowadzenie ścieków kolektorem tłocznym do oczyszczalni w Dobrzenu Wielkim
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych
- 3) Kanalizacja deszczowa - prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
- 3) Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) Zaopatrzenie w gaz - siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- 6) Elektroenergetyka - zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
 - a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
 - b) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,
 - d) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane.
- 7) Telekomunikacja -kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika), .

- 8) Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki nr V/56/99 z dnia 11 marca 1999r. w sprawie szczególnych zasad utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 9) Ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych.
- 10) Wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 7.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. Wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych można prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, po uprzednim przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnioną jednostkę badawczą,
2. W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Inspekcji Zabytków Archeologicznych w Opolu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Dopuszcza się, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego przez uprawnioną jednostkę.
3. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie : modernizacji, przebudowy, adaptacji, remontów oraz zmiany lokalizacji wolnostojących kapliczek i rzeźb
5. Uwzględnia się strefę ochronną Elektrowni Opole zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Opolu nr UAN-IV-8380-10-1/87 z dnia 13.03.1987 r.

§ 8.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20 m.,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNu = 24 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN :

wolnostojącej	= 600 m ² .,
bliźniaczej	= 400 m ²
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNu = 800 m²

§ 9.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

1. tereny nowo projektowanej zabudowy	MN, MNu, U	20 %
2. projektowanej komunikacji drogowej i zieleni		0 %
3. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej		0 %
4. gruntów stanowiących własność komunalną gminy Dobrzeń Wielki		0 %
5. pozostałe tereny zainwestowane		0 %

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 11.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*