UCHWAŁA NR VII/61/03
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 30 kwietnia 2003r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym *(Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806)* oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U z 1999r., Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112)* Rada Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/61/91 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 5 grudnia 1991r. *(Dz. Urz. Woj. Op. Nr 19 poz. 313)* oraz późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.
2. Zmiana planu obejmuje działki nr 27 i 28 z k.m. 1 we wsi Siedliska, przeznaczone dotychczas na cele rolne (RP) oraz planowaną drogę ponadlokalną (TK III).
3. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 jest integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązujące:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie podziału terenu na działki budowlane obowiązujące z zastrzeżeniem ust.5;
3) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) oznaczenia liniowe ciągów pieszych.

5. Dopuszcza się wyznaczenie większych działek budowlanych poprzez łączenie sąsiadujących działek wzdłuż ustalonych na rysunku planu linii podziału.

§2

Przedmiotem ustaleń planu jest:

1. Przeznaczenie terenu.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów , a także maksymalne lub minimalne wskaźniki zabudowy.
5. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
6. Tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

§3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1. Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu , o których mowa w §1uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4. Terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym oznaczony odpowiednim symbolem.
5. Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
7. Zagospodarowaniu tymczasowym - dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.
8. Urządzeniach towarzyszących należy przez to rozumieć obiekty podziemne i nadziemne technicznego wyposażenia służące funkcji podstawowej.
9. Usługi komercyjne - funkcje terenów w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych.
10. Usługi bytowe - usługi służące zaspokojeniu potrzeb bieżących mieszkańców takie jak: fryzjerskie, krawieckie, fotograficzne, optyczne, administracji, zarządzania, projektowania, obsługi podatkowej, i inne nie wymagające wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby oraz ciężkiego transportu dostawczego.
11. Usługi administracji - usługi związane z zarządzaniem i obrotem nieruchomościami a także niepubliczne i publiczne usługi kultury, zdrowia, oświaty.

Rozdział II
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§4

Obszar objęty zmianą planu dzieli się na jednostki terenowe wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi dla których w niniejszej uchwale wprowadza się odpowiednio symbole i określa się przeznaczenie:

1. 018MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. 019MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
3. 020MNS - tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej.
4. 021UAK - tereny usług bytowych i administracji gospodarczej.
5. 022ZP - tereny zieleni izolacyjnej i parkowej.
6. KW - tereny dróg wewnętrznych.
7. KX - ciągi piesze.
8. EE - teren lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

§5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 018MN są następujące:

1. Zasady zagospodarowania terenów:
1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) dopuszcza się lokalizację drobnych usług bytowych wbudowanych nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Zasady zabudowy działek:
1) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg określa rysunek planu;
2) dopuszczalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy;
3) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe;
4) dachy spadziste o nachyleniu do 45^0, kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym, dopuszczalne wielospadowe;
5) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, o wysokości do 1,5m nad poziomem terenu;
6) tereny zabudowane, utwardzone nawierzchnie , dojazdy i dojścia nie powinny przekraczać 40% powierzchni działki, pozostała część winna być zagospodarowana zielenią biologicznie czynną, ozdobną w tym urządzeń i obiektów małej architektury;
7) na działkach z usługami należy przewidzieć w obrębie terenu miejsca postojowe na samochody dla użytkowników stałych i przebywających czasowo;
8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działek, ze wskazaniem ich zblokowania.

§6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 019MNU są następujące:

1. Zasady zagospodarowania terenów:
1) przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
2) dopuszcza się lokalizację usług bytowych oraz komercyjnych nie przekraczających 150% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Zasady zabudowy działek:
1) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg określa rysunek planu;
2) dopuszczalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych;
3) dachy spadziste kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym, dopuszczalne wielospadowe;
4) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, o wysokości do 1,5m nad poziomem terenu;
5) tereny zabudowane, utwardzone nawierzchnie , dojazdy i dojścia nie powinny przekraczać 40% powierzchni działki, pozostała część winna być zagospodarowana zielenią biologicznie czynną, ozdobną z dopuszczeniem urządzeń i obiektów małej architektury;
6) dla potrzeb lokalizowanych usług należy przewidzieć w obrębie terenu miejsca postojowe na samochody i rowery;
7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działek;

§7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 020MNS są następujące:

1. Zasady zagospodarowania terenów:
1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub alternatywnie jednorodzinnej;
2) dopuszcza się lokalizację drobnych usług bytowych wbudowanych nie przekraczających 15% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Zasady zabudowy działek dla zabudowy szeregowej:
1) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg określa rysunek planu;
2) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działek;
3) dopuszczalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;
4) dachy spadziste kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym, dopuszczalne wielospadowe;
5) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, oraz lokalizacji w części podziemnej garaży, o wysokości do 1,5m nad poziomem terenu;
6) tereny niezabudowane poza niezbędnymi dojazdami i dojściami winny być zagospodarowane zielenią ozdobną, urządzeniami i obiektami małej architektury;
7) na działkach z usługami należy przewidzieć w obrębie terenu miejsca postojowe na samochody dla użytkowników stałych i przebywających czasowo.
3. Zasady zabudowy działek dla zabudowy jednorodzinnej :
obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem 018 MN.

§8

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 021UAK są następujące:

1. Zasady zagospodarowania terenów:
1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej w zakresie usług administracji komercyjnych i bytowych;
2) dopuszcza się lokalizację mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach towarzyszącym usługom pod warunkiem aby nie zajmowały one więcej niż 30% powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi.
2. Zasady zabudowy działek:
1) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg określa rysunek planu;
2) dopuszczalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;
3) dachy spadziste kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym, dopuszczalne wielospadowe;
4) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, oraz lokalizacji w części podziemnej garaży, o wysokości do 1,5m nad poziomem terenu;
5) tereny niezabudowane poza niezbędnymi dojazdami i dojściami winny być zagospodarowane zielenią ozdobną, urządzeniami i obiektami małej architektury;
6) w obrębie terenu przewidzieć miejsca postojowe na samochody i rowery.

§9

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 022ZP są następujące:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym.
2. Zabrania się realizacji jakiejkolwiek zabudowy poza urządzeniami i obiektami małej architektury oraz służącej rekreacji codziennej ogólnodostępnej.
3. Zaleca się urządzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
4. Wskazane wzbogacenie terenów zielenią trzypiętrową, z wyjątkiem obszaru w obrębie elektroenergetycznej linii napowietrznej.
5. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu.
6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem.

§10

Warunki zagospodarowania i kształtowania dróg są następujące:

1. KWd - droga dojazdowa o szerokości docelowej 15m w liniach rozgraniczenia, w tym:
1) 2 pasy jezdni o szerokości 3,5 m każdy;
2) chodniki obustronne o szerokości minimalnej 1,5 m;
3) pasy zieleni izolacyjnej.
2. KWl1 - droga lokalna o szerokości 12 m w liniach rozgraniczenia z zatokami jak na rysunku planu , w tym:
1) 2 pasy jezdni o szerokości 3,0 m każdy;
2) chodniki obustronne o szerokości 1,5 m;
3) pasy zieleni izolacyjnej.
3. KWl2 - droga lokalna o szerokości 10m w liniach rozgraniczenia z zatokami jak na rysunku planu, w tym:
1) 2 pasy jezdni o szerokości 3,0 m każdy;
2) chodniki obustronne o szerokości 1,5 m, dopuszcza się chodnik jednostronny kosztem poszerzenia pasów zieleni;
3) pasy zieleni izolacyjnej.
4. KX - ciągi piesze o szerokości minimalnej 3,0m.

§11

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem EE są następujące:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi terenu objętego planem zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi.

Rozdział III

§12

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego. Nowe odcinki sieci rozdzielczej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do sieci kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników wybieralnych i wywożone na oczyszczalnię ścieków. Sieci kanalizacyjne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Zabrania się stosowania systemów oczyszczania z instalacją rozsączającą.
3. Odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez system kanalizacji deszczowej prowadzony w liniach rozgraniczających dróg. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z działek budowlanych powierzchniowo. Realizacja kanalizacji deszczowej winna nastąpić nie później niż z chwilą budowy dróg.
4. Zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych z zastosowaniem niskoemisyjnych źródeł energii z dopuszczeniem wysokosprawnych źródeł opalanych paliwem stałym.
5. Zaopatrzenie w gaz - wyłącznie w powiązaniu z systemem wiejskim. Nie przewiduje się rozbudowy sieci wyłącznie na potrzeby terenu objętego planem. Ewentualna rozbudowa sieci gazowej winna być realizowana w liniach rozgraniczających dróg. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się strefę bezpieczeństwa (ograniczonego inwestowania dla potrzeb niniejszego planu o szerokości do 25m licząc od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektów terenowych). Realizacja inwestycji w obrębie strefy wymaga uzgodnienia z dystrybutorem sieci gazowych wysokich ciśnień.
6. Telekomunikacja - docelowo kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg.
7. Gospodarka odpadami - winna być prowadzona zgodnie z gminnym programem usuwania nieczystości stałych oraz przepisami szczególnymi. Odpady komunalne należy gromadzić w stałych pojemnikach i usuwać na wysypisko odpadów o uregulowanym statusie prawnym za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
8. Elektroenergetyka - zasilanie w energię elektryczną z przewidzianej do realizacji stacji transformatorowej z dowiązaniem do linii 15kV. Zasilanie budynków oraz oświetlenie ulic liniami kablowymi 0,4kV realizowanymi w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku wystąpienia kolizji obiektów nowoprojektowanych z istniejącą siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na warunkach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym.

Rozdział IV
§13

Wymagania w zakresie ochrony środowiska, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi mienia oraz ochrony dóbr kultury.

1. Na terenie objętym zmianą planu zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach szczególnych.
   Należy stosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, gleby, wibracji i hałasu mogące pogorszyć warunki zamieszkania lub powodować inne ograniczenia na terenach sąsiednich.
2. Dla celów określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach szczególnych, dokonuje się następujących wskazań:

1) do terenów pod zabudowę mieszkaniową zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 018MN, 020MNS, 019MNU;
2) do terenów na cele wypoczynkowo - rekreacyjne zalicza się tereny oznaczone symbolem 022ZP.

3. W przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotów posiadających cechy zabytku, nakazuje się wszelkie roboty wstrzymać i postępować zgodnie z przepisami o ochronie dóbr kultury.

4. Przy realizacji obiektów użyteczności publicznej, w tym dróg, należy uwzględnić konieczność dostosowania ich do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Rozdział V
§14

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.

1. Do czasu zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 2 rolnicze użytkowanie terenu, w tym cele ogrodnicze.
2. Do czasu zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, teren oznaczony symbolem 021UAK należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 022ZP.

Rozdział VI
Ustalenia pozostałe

§15

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 018MN, 019MNU, 020MNS, 021UAK - 20%.
2. Dla terenów komunikacji i terenów oznaczonych symbolami 022ZP, EE - 0%.

§16

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/61/91 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 5 grudnia 1991r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 19 poz. 313 z późn. zm.) w części uregulowanej niniejszą uchwałą

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

§18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§19

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

P. prof. dr hab. inż. Piotr Wieczorek