UCHWAŁA NR XI / 81 /03
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 23 października 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa, dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Narok.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717) Rada Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/61/91 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 5 grudnia1991r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 19, poz. 313 z późn. zm.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Narok.

§ 2.

1. Zmiana, o której mowa w § 1, zwana w dalszej treści zmianą planu, obejmuje działkę nr 233/1, położoną we wsi Narok przy ulicy Brzozowej.

2. Granice terenu objętego zmianą planu pokrywają się z granicami ewidencyjnymi dz. nr 233/1 i określone są na rysunku w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN;
   2) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZN;
   3) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
      a) ulice - KD,
      b) ciągi pieszojezdne – KX.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§ 4.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 2, ust.2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu, jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
   2) linie zabudowy;
   3) linie podstawowej kalenicy dachów;
   4) granice działek budowlanych.

§ 5.

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
2) **działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej** – działalność nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - oraz nie wymagająca:
   a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniem, w którym działalność jest prowadzona,
   b) urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, (np.: place składowe, postojowe, wiaty itp.),
   c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t;
3) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
4) **zabudowa jednorodzinna** - w znaczeniu określonym w ustawie Prawo budowlane;
5) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych;
6) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierząc od zasadniczej ściany budynku do linii rozgraniczającej drogi;
8) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi, mierząc od zasadniczej ściany budynku do linii rozgraniczającej drogi; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
9) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu orientacyjne** – linie, których przebieg można zmienić w stosunku do przebiegu określonego na rysunku zmiany planu, w granicach nie naruszających zasady zaplanowanego układu przestrzennego, przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisów szczególnych.

Przepisy szczegółowe

§ 6.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) **przeznaczenie terenu** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą; dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
   2) **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
      a) wjazdy na planowane działki budowlane z ulicy Brzozowej oraz planowanych ulic i ciągów pieszojezdnych, określonych na rysunku zmiany planu,
      b) granice działek budowlanych należy wytyczać zgodnie z rysunkiem zmiany planu z zastrzeżeniem lit. c,
      c) dopuszcza się zmianę postulatywnych granic działek budowlanych (oznaczonych na rysunku zmiany planu linią przerywaną) pod warunkiem zachowania szerokości działek pozwalającej na usytuowanie planowanej zabudowy zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi,
      d) obowiązują odpowiednio linie zabudowy jak ustalono na rysunku zmiany planu,
      e) teren pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulic i ciągów pieszojezdnych, poza koniecznymi dojściami, wjazdami i miejscami postojowymi dla samochodów, przeznaczyć na zieleń ozdobną,
      f) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe,
      g) powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, tarasy itp.) nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki budowlanej,
      h) wysokość budynków mieszkalnych : 9 - 10 m mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy,
      i) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie niżej niż 148,6 m n.p.m,
      j) dach wysoki, symetryczny o kącie nachylenia podstawowych połaci 35° - 42° z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy; dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddaszy,
      k) obowiązuje kierunek podstawowej linii kalenicy określony na rysunku zmiany planu,
      l) w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w lit. h, j, k – w granicach nie mających istotnego wpływu na wygląd całego planowanego zespołu,
      m) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
      n) dopuszcza się lokalizację w granicach działki budowlanej jednego budynku gospodarczego, parterowego, o powierzchni użytkowej do 20m^2 i

wysokości pomieszczeń do 3m, pod warunkiem dostosowania jego architektury do architektury budynku mieszkalnego,

o) w projektach technicznych obiektów budowlanych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed skutkami ewentualnych zalewów powodziowych.

§ 7.

1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZN.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się: lokalizację ciągu spacerowego, urządzeń rekreacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9, urządzenie zieleni z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnie z siedliskiem oraz – wzdłuż północnej i północno–zachodniej granicy – obwałowanie zabezpieczające przed powodzią.

3. W przypadku, gdy obwałowanie, o którym mowa w ust. 2 nie będzie przewidziane w planie ochrony przeciwpowodziowej, sporządzonym na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się przeznaczenie pasa terenu na powiększenie działek budowlanych do granicy postulatywnej - wtórnej, pokazanej na rysunku zmiany planu.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny ciągów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **KD, KX.**

2. Dla ciągów komunikacyjnych ustala się zasady zagospodarowania:
   1) **1KD** – teren przeznaczony na poszerzenie ulicy Brzozowej do szerokości 12m, mierząc do istniejącej zachodniej linii rozgraniczającej; do czasu urządzenia ulicy dopuszcza się urządzenie zieleni o funkcji estetycznej, z wykluczeniem trwałych nasadzeń mogących utrudnić docelowe zagospodarowanie terenu, oraz urządzenie miejsc postojowych dla samochodów;
   2) **2KD** – planowana ulica dojazdowa:
      - szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 10 m,
      - szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni – zgodnie z przepisami szczególnymi;
   3) **KX** – planowane ciągi pieszojezdne:
      - szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6 m,
      - pasy ruchu kołowego i pieszego wykonać na jednym poziomie, bez krawężników, różnicując je kolorem i fakturą nawierzchni.

3. Planowane ciągi komunikacyjne 2KD i KX są drogami wewnętrznymi w rozumieniu przepisów szczególnych.

4. Ciągi komunikacyjne powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 9.

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się zasady obsługi:
   1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, która w tym celu wymaga kompleksowej przebudowy oraz rozbudowy o nowe odcinki sieci rozdzielczej; dopuszcza się inne rozwiązania, jeśli nie naruszają pozostałych przepisów niniejszej uchwały i są zgodne przepisami szczególnymi;
   2) odprowadzenie ścieków:
      a) bytowych –poprzez przydomowe oczyszczalnie ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych, lokalizowanych w granicach działek budowlanych; docelowo do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
      b) pochodzących z wód opadowych i roztopowych z planowanych ciągów komunikacyjnych - do gruntu lub istniejącego w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych; lokalizacja urządzenia do oczyszczania ścieków - na terenie ZN,
   3) usuwanie odpadów komunalnych – do kontenerów i na komunalne składowisko odpadów;
   4) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
   5) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV; dla potrzeb planowanej zabudowy wymagana realizacja nowej stacji transformatorowej (orientacyjna lokalizacja określona została na rysunku zmiany planu) oraz sieć rozdzielcza niskiego napięcia;
   6) telekomunikacja – kanalizacją kablową.

2.Sieci, o których mowa w ust. 1 należy prowadzić w pasach planowanych ciągów komunikacyjnych lub na terenach planowanej zieleni ZN; w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi dopuszcza się lokalizacje na innych terenach, za zgodą właścicieli.

§ 10.

Ustala się ogólne **zasady ochrony środowiska przyrodniczego**:
   1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej warunkuje się realizacją – wyprzedzająco lub równolegle – urządzeń do oczyszczania ścieków, o których mowa w § 9, ust.1, pkt 2, lit. a, b, a w przypadku szczelnych zbiorników wybieralnych – zapewnieniem odbioru ścieków;
   2) do ogrzewania budynków należy stosować urządzenia niskoemisyjne;
   3) dla terenów **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przepisy końcowe

§ 11.

Zgodnie z art. 10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
- tereny zabudowy mieszkaniowej MN - 30 %;
- tereny komunikacji KD, KX - 0 %;
- tereny zieleni nieurządzonej ZN - 0 %.

§ 12.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa, zatwierdzony Uchwałą Nr XII/61/91 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 5 grudnia 1991r. z późniejszymi zmianami, traci moc obowiązującą w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Z. Prezes dr hab. inż. Piotr Wieczorek