

Dz. Urz. Woj. Op. Nr 5 poz. 168 25. 01.2006 r.

UCHWAŁA NR XXVII/191/05

Rady Gminy Komprachcice

z dnia 05 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny.

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 15, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), Rada Gminy Komprachcice uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, zwany w dalszej treści planem, obejmuje tereny istniejącego zainwestowania wsi Osiny wraz z przysiółkiem wsi Komprachcice przy ul. Krzyżowej, tereny przeznaczone pod planowany rozwój zainwestowania, oraz tereny rolne i leśne położone w bezpośrednim otoczeniu.
2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 2 000, stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem planu.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny działalności gospodarczej produkcyjnej, składowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/S/UK,
 - 2) teren usług komercyjnych wypoczynkowo-rekreacyjnych z zielenią parkową oznaczony na rysunku planu symbolem UKw/ZP,
 - 3) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP, w tym usług wyznaniowych (kk) i sportu (s),
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem MR,
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 6) teren zielenca oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
 - 7) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
 - 8) tereny upraw sadowniczo-ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RO,
 - 9) tereny pozostałych użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
 - 10) tereny urządzeń produkcji roślinnej oznaczone na rysunku planu symbolem RPr,
 - 11) tereny urządzeń komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
 - 12) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunkach planów symbolami:
 - a) drogi i ulice oraz ciągi pieszojezdne - KZ, KL, KD, KX,
 - b) ciągi piesze oznaczone graficznie na rysunku zmiany planu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 3.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w §1, ust.2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach są obowiązującymi ustaleniami planów:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, przy czym linie orientacyjne uściśla się na etapie projektu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i istniejących granic ewidencyjnych działek,
 - 2) linie zabudowy.

§ 4.

Dla terenów, o których mowa w § 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania ustalone w rozdziałach 2 i 3, z uwzględnieniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w rozdziale 4 oraz ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego określonych w rozdziale 5

§ 5.

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) usługi towarzyszące – usługi oświaty, kultury, ochrony zdrowia, administracji, finansów, handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego na obszarze zabudowy mieszkaniowej służące obsłudze mieszkańców tego obszaru z wyłączeniem usług samochodowych;
- 2) standard jakości środowiska i standardy emisyjne – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 3) działalność o ograniczonej uciążliwości – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 4) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 5) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych,
 - 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 – przy drogach dojazdowych i ciągach pieszojezdnych oraz w drugiej linii zabudowy,
 - d) obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami jak w lit. b – przy drogach o kategoriach wyższych niż drogi dojazdowe;
- 6) przepisy szczególne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 7) zabudowa jednorodzinna - budynki mieszkalne z jednym lokalem mieszkalnym realizowane w dowolnej formie tj. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz małe domy mieszkalne tj. budynki mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych;
- 8) działka mieszkaniowa – działka o podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 9) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;

- 10) obiekty towarzyszące – obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
- 11) obiekty zabytkowe – obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz do ewidencji zabytków gminy Komprachcice;
- 12) dojazd własny – pas terenu o szerokości co najmniej 4m, łączący w linii prostej nie więcej niż dwie działki mieszkaniowe z drogą publiczną, stanowiący własność (współwłasność) korzystających z dojazdu lub udostępniony na zasadzie służebności;
- 13) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi;
- 14) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi - linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej - 2P/S/UK – z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, z przeznaczeniem pod zakłady: produkcyjne, produkcyjno-usługowe, budowlane, usług transportowych, samochodowych, technicznych, komunalnych, handlowych, w tym hurtownie itp.
2. Działalność zakładów powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) nowe wjazdy z istniejących dróg;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejących dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować:
 - a) parkingi dla pracowników i klientów z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego inwestycji,
 - b) obiekty towarzyszące, w tym niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zielen towarzyszącą, w tym obowiązkowo zielen izolacyjną na granicy z zabudową mieszkaniową i rzemieślniczą;
 - 5) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 15 m - mierzac od osi drogi KZ,
 - b) 10 m - mierzac od osi drogi KD;
 - 6) wysokość nowych budynków:
 - a) obiekty produkcyjne, składowe – do 10 m,
 - b) pozostałe budynki – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych.
4. Działalność na terenach, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem ruchu samochodowego związanego z tą działalnością (ruchu środków transportu i ruchu klientów) nie może powodować uciążliwości na sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w szczególności:
 - 1) emisji hałasu przekraczającej dopuszczalne poziomy, o których mowa w § 20, ust.5;

2) emisji pyłów, gazów i nieprzyjemnych zapachów.

§ 7.

1. Wyznacza się teren wypoczynkowo - rekreacyjny – UKw/ZP(ML) - z przeznaczeniem pod urządzenia terenowe i obiekty o funkcji wypoczynkowej, rekreacyjnej i sportowej oraz zieleń parkową, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną (domy weekendowo-wakacyjne) na powierzchni nie przekraczającej 25% całkowitej powierzchni terenu, nie wliczając powierzchni zbiorników wodnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazd z drogi zbiorczej;
 - 2) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z istniejącym oraz podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wyłącznie związane z wydzieleniem terenów pod zabudowę, o której mowa w ust. 2, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z drogi KZ bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 4) w granicy terenu, o którym mowa w ust.1, pkt 1 należy zlokalizować:
 - a) parking z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego terenu,
 - b) obiekty towarzyszące w tym niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzyszącą z uwzględnieniem ust. 5;
 - 5) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15m mierząc od osi drogi KZ;
 - 6) wysokość nowych budynków - 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy, lecz nie więcej niż 8m mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy;
 - 7) dachy wysokie kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy;
 - 8) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży towarzyszących zabudowie o której mowa w ust.2; architektura garaży powinna mieć charakter taki jak architektura budynków mieszkalnych w szczególności w zakresie formy i materiałów wykończeniowych.
4. Powierzchnia biologicznie bierna (tj. powierzchnia zabudowy oraz utwardzonych placów, dojazdów, dojazdów itp.) nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni terenu nie wliczając powierzchni zbiorników wodnych.
5. Nową zieleń należy urządzać jako uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień z wykorzystaniem gatunków drzew i krzewów zgodnie z siedliskiem.

§ 8.

1. Wyznacza się teren usług wyznaniowych – 1UPkk - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujący tereny istniejącego kościoła.
2. Dopuszcza się na funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 21:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, lecz nie mniej niż 15 m - mierząc od osi drogi KZ;

§ 9.

1. Wyznacza się teren publicznych usług sportowych – wiejskiego ośrodka sportowego 2UPs – z przeznaczeniem pod terenowe urządzenia sportowe z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się funkcje wzbogacające podstawową funkcję terenu, w tym punkty handlowe i gastronomiczne w wydzielonych pomieszczeniach obiektów o funkcji podstawowej i towarzyszącej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejące zainwestowanie może podlegać modernizacji oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, przy czym możliwa lokalizacja tylko jednego obiektu kubaturowego;
 - 2) na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej należy urządzić pasma zieleni izolacyjnej.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej – MR - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące istniejące zespoły zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
 - 2) usługi towarzyszące;
 - 3) działalność rzemieślniczą nieuciążliwą;
 - 4) zabudowę mieszkaniowo-usługową, tj. mieszkalnictwo oraz usługi administracji, finansów, oświaty, kultury, zdrowia, handlu, gastronomii, usług bytowych itp. oraz rzemiosło usługowe odpowiadające kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej - na terenach z dodatkowym symbolem (MU) - dla której dopuszcza się dodatkowo:
 - a) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - b) adaptację istniejących obiektów produkcyjnych, rolniczych i innych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem, jeśli nie powodują uciążliwości na działkach sąsiadujących;
 - 5) modernizację istniejących i realizację nowych obiektów inwentarskich wyłącznie związanych z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem:
 - a) zastosowania technologii i rozwiązań technicznych w obiektach eliminujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący produkcję posiada tytuł prawny,
 - b) usuwania ścieków rolniczych i obornika bez zagrożenia dla środowiska;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 21:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

- 2) dopuszcza się wydzielenie działek mieszkaniowych w drugiej linii zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem, z wykluczeniem działek w dalszych liniach zabudowy;
 - 3) jeśli na rysunkach planów nie ustalono inaczej, dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez budynki sąsiadujące, lecz nie mniej niż:
 - a) 15 m - mierząc od osi drogi KZ,
 - b) 12 m - mierząc od osi drogi KL,
 - c) 10 m - mierząc od osi drogi KD;
 - 4) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, a w przypadku obiektów z funkcją usługową należy dodatkowo urządzić miejsca parkingowe dla klientów;
 - 5) wysokość nowych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 1-2 kondygnacje nadziemne, nie wliczając poddaszy które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe, lecz nie więcej niż 11m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) towarzyszących – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 6) dachy w budynkach, o których mowa w pkt 5, lit.a – wysokie, dwu lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy, układ kalenicy – jak w budynkach sąsiadujących;
 - 7) architektura budynków towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży, powinna być dostosowana do architektury budynków o funkcji podstawowej.
4. Działalność usługową związaną z emisją hałasu warunkuje się lokalizacją urządzeń hałasotwórczych w zamkniętych pomieszczeniach.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę jednorodziną w ciągach istniejących ulic.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, usługi towarzyszące oraz inną działalność usługową i wytwórczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej - wbudowane, w budynkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oraz na wydzielonych działkach, pod warunkiem zachowania proporcji, by suma powierzchni wydzielonych działek bez zabudowy mieszkaniowej nie przekroczyła 20% powierzchni poszczególnych terenów 1 MN.
3. Na działkach w drugiej linii zabudowy dopuszcza się działalność gospodarczą wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 21:
 - 1) wjazdy na działki z istniejących ulic i ciągów pieszojezdnych;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek mieszkalnych w drugiej linii istniejącej zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem z wykluczeniem działek w dalszych liniach zabudowy;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię;

- a) 450 – 1000 m – dla domów jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
 - b) do 450 m – dla domów jednorodzinnych szeregowych,
 - c) do 2000 m – dla domów jednorodzinnych wolnostojących z działalnością gospodarczą, dla małych domów mieszkalnych oraz dla działek usługowych.;
- 5) szerokość działek mieszkaniowych:
- a) 18 – 25 m – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14 – 18 m – dla zabudowy bliźniaczej i skrajnych segmentów zabudowy szeregowej,
 - c) 6 – 9 m – dla zabudowy szeregowej,
 - d) szerokość pozostałych działek – stosownie do potrzeb;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 4 i 5 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez sąsiednią zabudowę, a w przypadku jeśli odległość istniejącej zabudowy od drogi jest mniejsza niż niżej ustalono oraz w przypadku braku zabudowy w sąsiedztwie obowiązują linie zabudowy:
- a) 10 m - mierząc od osi ulic KD i ciągów pieszojezdnych KX,
 - b) 12 m - mierząc od osi ulic KL,
 - c) 15 m - mierząc od osi ulic KZ;
- 8) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, na miejsca parkingowe dla klientów;
- 9) w granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w granicach działek z usługami – min. 3, nie wliczając miejsc garażowych;
- 10) w granicach działek mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego;
- 11) powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 50% powierzchni działki mieszkaniowej i 70% powierzchni pozostałych działek budowlanych – dotyczy lokalizacji nowej zabudowy;
- 12) dla projektowanych i przebudowywanych budynków ustala się wysokość:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz budynki usług towarzyszących – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy,
 - b) budynki pozostałe - jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy;
- 13) dachy w nowych budynkach, z zastrzeżeniem pkt 14, – wysokie, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy, układ kalenicy – jak w najbliższym położonym budynku z wysokim dachem;
- 14) architektura budynków towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży, powinna nawiązywać charakterem do architektury budynków mieszkalnych.
5. Działalność usługową i wytwórczą związaną z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
- 1) lokalizacją urządzeń hałasotwórczych w zamkniętych pomieszczeniach;
 - 2) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2MN - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny planowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
3. Ustala się obowiązek realizacji ulic i infrastruktury technicznej, w miarę zapotrzebowania na nowe tereny budowlane, wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej, przy czym infrastruktura ta obejmować powinna co najmniej sieć wodociągową i elektroenergetyczną.
4. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy istniejących ulicach lub w drugiej linii istniejącej zabudowy z własnym dojazdem do istniejących ulic, w sposób nie kolidujący z projektowanym układem komunikacyjnym.
5. Podział na działki budowlane może nastąpić:
 - 1) w trybie przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości;
 - 2) na wniosek osoby która ma w tym interes prawny, w przypadku o którym mowa w ust.4.
6. Granice działek budowlanych należy ustalać:
 - w przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 – w dokumentacji projektowej scalenia i podziału nieruchomości,
 - w przypadku, o którym mowa w ust. pkt 2 – w projekcie zagospodarowania terenu, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w § 11 ust. 4.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – 3MN - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny zespołów zabudowy jednorodzinnej urbanistycznie zdefiniowane.
2. Dopuszcza się działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych.
3. Wyklucza się wtórne podziały geodezyjne istniejących działek z wyjątkiem uwzględnionych na rysunkach planów, z wyjątkiem podziałów dokonywanych dla zniesienia współwłasności.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w § 11 ust. 4 z wyłączeniem pkt.2.

§ 14.

Wyznacza się tereny zieleńców – Z - z przeznaczeniem na zielen o funkcji estetycznej.

§ 15.

1. Wyznacza się teren cmentarza – ZC(z) - z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Cmentarz, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, należy przeznaczyć do zamknięcia.
3. Zamknięty cmentarz, o którym mowa w ust.1 należy zachować i utrzymywać ze względu na walory kulturowe.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny rolne - RP - głównie upraw polowych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych wyłącznie prowadzących produkcję rolniczą, dla których przepisy § 10 ust.2 pkt 5 i ust.3 pkt 3 – 7 stosuje się odpowiednio;
 - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi, obsługującej tereny objęte planem, z wykluczeniem przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny urządzeń produkcji roślinnej – RPr - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny istniejących i planowanych obiektów szklarniowych.
2. Dopuszcza się lokalizację mieszkań właścicieli.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie oraz uzupełnianiu zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę obiektów w granicach istniejących terenów przeznaczonych na ten cel, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych szklarni na paliwa ekologiczne.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych – RO - z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenia produkcji roślinnej, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych tych obiektów na paliwa ekologiczne;
 - 2) lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie oddzielonej linią rozgraniczającą orientacyjną, oraz wydzielanie działek mieszkalnych w drugiej linii tej zabudowy - zgodnie z warunkami ustalonymi w §11, ust.4, pkt 2 i w sposób nie kolidujący z zabudową, o której mowa w pkt 3;
 - 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - na wniosek właścicieli terenów – na terenach oznaczonych dodatkowym symbolem (2MN); w tym przypadku przepisy § 12 stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, że scalenia i podziału nieruchomości dokonują właściciele terenu.

§ 19.

1. Wyznacza się teren urządzeń komunikacji kolejowej – KK - z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmujący teren istniejących urządzeń torowych i towarzyszących linii kolejowej Opole-Nysa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 należy wykonać ekrany akustyczne na granicy z zabudową mieszkaniową.
3. Istniejące zainwestowanie może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu..

ROZDZIAŁ 3

Zasady rozwoju sieci drogowej

§ 20.

1. Wyznacza się drogi i ulice do obsługi terenów objętych planem:
 - d 1) KZ – ulice i drogi zbiorcze, istniejące w ciągach dróg powiatowych, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - e a) istniejącej - ok. 10 - 15m,
 - f b) wymaganej - nie mniej niż 20m;
 - g 2) KL – ulice i drogi lokalne, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - h a) istniejącej - ok. 8 - 10m (lokalnie 15m),
 - b) wymaganej - nie mniej niż: ulice - 12m, drogi - 15m;
 - i 3) KD – ulice i drogi dojazdowe obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy, o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej: ulice - 10 - 12 m, drogi – 15 m.
2. Wymagana szerokość ulic dotyczy, z zastrzeżeniem § 21 ust.1 pkt 1, warunków lokalizowania zabudowy nowej i wymiany obiektów zdekapitalizowanych oraz jest obowiązująca przy wydzielaniu nowych ciągów działek budowlanych przylegających do drogi.
3. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości ulic dojazdowych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 8 m w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem § 30, ust.7, przy czym w tym przypadku zaleca się chodniki realizować bez wyniesienia ponad krawędź jezdni i bez i krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować kolorem i fakturą nawierzchni.
4. Ulice nieprzejezdne należy zakończyć placem manewrowym, co najmniej o powierzchni kwadratu 12,5 x 12,5 m, chyba, że przepisy z zakresu ochrony przeciwpożarowej stanowią inaczej.
5. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonych szerokości pasów drogowych, w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi dróg, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - 1) urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 22.Dopuszcza się odstępstwa za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
7. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów, o których mowa w ust. 6, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
8. Należy chronić istniejące w pasach ulic zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość.
9. W ciągach ulic KZ wydzielić ścieżki rowerowe zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Projektowane wjazdy na drogi KZ należy uzgadniać z zarządcą dróg i wykonywać zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę.

§ 21.

1. W uzupełnieniu ulic, o których mowa w § 20 wyznacza się ciągi:
 - j 1) pieszojezdne KX – o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 6 – 8 m;
 - k 2) pieszce (oznaczone graficznie na rysunku planu) – szerokość w liniach rozgraniczających – 3 – 5m.
2. Ustala się dodatkowe warunki dla ciągów pieszojezdnych:
 - 1) jeśli z przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej nie wynika inaczej, dla ciągów pieszojezdnych wymaga się:
 - a) minimalny promień skrętu – 6 m,
 - b) ciągi nieprzejezdne należy zakończyć placem manewrowym co najmniej o powierzchni kwadratu 12,5x12,5 m;

- 2) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie szerokości ciągów pieszojezdnych do 5m;
 - 3) pasy ruchu pieszego i kołowego realizować w jednym poziomie (bez wyniesień i krawężników), różnicując je kolorem i fakturą nawierzchni;
 - 4) na terenach planowanej zabudowy, o której mowa w § 24, ust.2, pkt 3, ciągi pieszojezdne mogą być drogami wewnętrznymi, stanowiącymi własność (współwłasność) właścicieli działek budowlanych obsługiwanych przez ten ciąg.
3. Określony na rysunkach planów przebieg ciągów pieszych jest postulatywny (nieobowiązujący).

ROZDZIAŁ 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 22.

1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej;
 - 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej i oczyszczalni w Opolu; lokalizacje planowanych przepompowni ścieków wskazane na rysunku zmiany planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego, z uwzględnieniem ust.2. Do czasu zrealizowania sieci dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia,
 - b) technologicznych – z terenów P/S/UK – do sieci o której mowa w lit. a, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki,
 - c) opadowych – na terenach zabudowanych – do rzek i rowów za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) zaopatrzenie w gaz – planowana realizacja sieci rozdzielczej gazu z urządzeniami towarzyszącymi;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci rozdzielczej; wymagane:
 - a) rozbudowa podstawowych ciągów liniowych 15 kV poprzez włączenie nowych, planowanych stacji 15/ 0,4 kV; lokalizacje planowanych stacji transformatorowych wskazane na rysunku zmiany planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego, z uwzględnieniem ust.2,
 - b) skablowanie odcinków linii napowietrznych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy;
 - 5) telekomunikacja – kanalizacją kablową.
2. Nowe sieci, o których mowa w ust. 1 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych pasów drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. Prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości.
3. Zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych.

4. Usuwanie odpadów:

- 1) komunalnych – do kontenerów i na komunalne składowisko odpadów,
- 2) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ 5

Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 23.

1. Realizację nowej zabudowy mieszkaniowej warunkuje się zapewnieniem odbioru i zorganizowanego składowania odpadów oraz zapewnieniem odbioru i oczyszczania ścieków – zgodnie z ustaleniami § 22, ust. 1 pkt 2 i ust. 4.
2. Istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Planowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
4. Zaleca się do ogrzewania nowych i modernizowanych obiektów stosowanie urządzeń grzewczych na paliwa płynne, gaz lub energię elektryczną.
5. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu stosują się przepisy szczególne, przy czym za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uznaje się tereny: 2 MN, 3 MN, za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi - tereny 1MN, za tereny zabudowy zagrodowej – tereny MR, za tereny wypoczynkowo – rekreacyjne poza miastem – teren UKw/ZP(ML). Dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje w granicach w/w terenów i na granicy tych terenów.
6. Ustala się odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych mierząc od skrajnego przewodu roboczego 15 kV – 6 m.

§ 24.

1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych w granicach obszarów ochrony walorów kulturowych historycznie ukształtowanych zespołów zabudowy ustala się wymagania:
 - 1) dla nowych i wymienianych obiektów obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą;
 - 2) układ nowych budynków musi być zgodny z układem istniejącej zabudowy;
 - 3) należy, z zastrzeżeniem ust. 2, zachować charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945r.;
 - 4) architektura nowych budynków musi nawiązywać charakterem do architektury zabudowy o której mowa w pkt 1, w szczególności:
 - a) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne,
 - b) nachylenie połaci dachowych – 40° – 45°,
 - c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
 - d) zakaz realizacji budynków z dachami płaskimi, uskokowymi i asymetrycznymi,
 - e) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.
2. W stosunku do obiektów zabytkowych ustala się:
 - 1) obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej i nie mogą być przebudowywane i wymieniane;

- 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu pkt 1 w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym obiektu, w porozumieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

ROZDZIAŁ 6
Przepisy końcowe
§ 25.

1. Zgodnie z art. 10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następującej wysokości:
- | | |
|------------------|--------|
| tereny: P/S/UK - |% |
| UKw/ZP(ML)- |% |
| 1,2,3MN - |% |
| MR - |% |
| MR(MU) - |% |
| RPr - |% |
2. Opłata ustalona dla terenów 1,2,3 MN obowiązuje również w przypadku zbywania działek mieszkaniowych wydzielonych - w sposób dopuszczony planem - na terenach RO.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą zbywania nieruchomości na rzecz osób w 1, 2 i 3 stopniu pokrewieństwa.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Pietruszka