

**UCHWAŁA NR XXVII/192/05  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 05 grudnia 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Komprachcicach w rejonie ulicy Krzyżowej**

Na podstawie art. z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139,zmiany : Dz. U. 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 Nr 15, poz.1804; z 2002 r Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112) Rada Gminy Komprachcice uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Komprachcicach w rejonie ulicy Krzyżowej.**

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Komprachcicach w rejonie ulicy Krzyżowej, zwany w dalszej treści planem, obejmuje teren, którego granice wyznaczają: od strony północnej – granica wsi Osiny, od strony południowej – ul. Krzyżowa, od strony zachodniej – działka nr ewid. 771 i od strony wschodniej – działki nr ewid. 745 i 746.
2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem planu.

**§ 2**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
  - 3) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) ulice oraz ciągi pieszojezdne - 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 oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia.

**§ 3**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w §1, ust.2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 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,
  - 3) lokalizacja ogrodów i sadów na terenach MN.

**§ 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 określonych w rozdziale 5.

**§ 5**

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) uciążliwości i szkodliwe uciążliwości dla środowiska – w znaczeniu określonym w ustawie o ochronie środowiska;
- 2) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność gospodarcza nie powodująca uciążliwości dla środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego jednostka organizacyjna prowadząca tą działalność posiada tytuł prawny, nie wymagająca:
  - a) urządzeń mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, np.: place składowe, postojowe, wiaty itp.),
  - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t;
- 3) przepisy szczególne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy;
- 4) 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;
- 5) działka mieszkaniowa – działka o podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 6) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna, rekreacyjna, oraz ogrody przydomowe;
- 7) obiekty towarzyszące – obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi;
- 9) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujący teren planowanego osiedla.
2. Dopuszcza się działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
3. Ustala się obowiązek realizacji ulic i infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna obejmować powinna co najmniej sieć wodociągową i elektroenergetyczną. Do czasu zrealizowania w/w inwestycji dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy ulicy Krzyżowej w sposób nie kolidujący z projektowanym układem komunikacyjnym.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - 1) podział na działki budowlane może nastąpić:
    - a) w trybie przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości,
    - b) na wniosek osoby która ma w tym interes prawny, w przypadku działek przy ul. Krzyżowej, o których mowa w ust.3;
  - 2) granice działek budowlanych należy ustalać:
    - w przypadku o którym mowa w pkt 1, lit. a – w dokumentacji projektowej scalenia i podziału nieruchomości,
    - w przypadku o którym mowa w pkt 1, lit. b – w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku zmiany planu jako generalną zasadę podziału.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących oraz projektowanych ulic i ciągów pieszojezdnych;
  - 2) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
    - a) 450 – 1000 m<sup>2</sup> – dla domów jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
    - b) do 450 m<sup>2</sup> – dla domów jednorodzinnych szeregowych,
  - 3) 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;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt. 2 i 3 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu.
- 5) obowiązują linie zabudowy:
  - a) 10 m - mierząc od osi ulic KD i ciągów pieszojezdnych KX,
  - b) 12 m - mierząc od osi ulic KL;
- 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojzdzami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy budynkach z pomieszczeniami usługowymi, na co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów, nie wliczając miejsc postojowych o których mowa w pkt 7;
- 7) w granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe;
- 8) w granicach działek mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego;
- 9) powierzchnia biologicznie bierna, tj. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy itp.) nie może przekroczyć 50% powierzchni działki mieszkaniowej, nie wliczając powierzchni ogrodów i sadów uwzględnionych na rysunku planu;
- 10) dla projektowanych budynków ustala się wysokość:
  - a) budynki mieszkalne – 8 - 10 m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy.
  - b) gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy;
- 11) dachy – wysokie, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy; możliwe użytkowe wykorzystanie poddaszy; układ podstawowej linii kalenicy – w kierunku wschód – zachód;
- 12) architektura budynków gospodarczych powinna nawiązywać charakterem do architektury budynków mieszkalnych;

#### § 7

**Z** - teren zieleni urządzonej - z przeznaczeniem na zieleń o funkcji izolacyjnej i estetycznej.

### ROZDZIAŁ 3

#### Zasady rozwoju sieci drogowej

#### § 8

Sieć drogową obsługującą teren objęty planem tworzą ulice i ciągi pieszojezdne:

- 1) **KL** – ulica lokalna istniejąca w ciągu drogi gminnej Komprachcice – Dziekaństwo (ulica Krzyżowa), o szerokości w liniach rozgraniczających: istniejącej - ok. 8 - 10m, wymaganej - 12m, przy czym wymagana szerokość, mierzona symetrycznie od osi ulicy, jest obowiązująca przy wydzielaniu nowych działek budowlanych przylegających do drogi.
- 2) **KD** – ulice dojazdowe obsługujące tereny planowanej zabudowy o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających – 10 - 12 m
- 3) **KX** – ciągi pieszojezdne o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 6 – 8 m;
- 4) ustala się dodatkowe warunki dla ciągów pieszojezdnych:
  - a) minimalny promień skrętu – 6 m,
  - b) pasy ruchu pieszego i kołowego realizować w jednym poziomie (bez wyniesień i krawężników) różnicując je kolorem i fakturą nawierzchni;
- 5) ciąg pieszy oznaczony graficznie na rysunku planu – szerokość 2 –3 m w istniejących liniach.

### ROZDZIAŁ 4

#### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

#### § 9

1. Ustala się pełne uzbrojenie terenu planowanej zabudowy w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz – docelowo - gazową dla celów bytowych i grzewczych z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej; wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej w pasie ulicy Krzyżowej i w pasach planowanych ciągów komunikacyjnych;
  - 2) odprowadzenie ścieków:
    - a) sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej i oczyszczalni w Opolu do czasu zrealizowania sieci dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia,
    - b) opadowych – do rowów za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci rozdzielczej. Wymagana przebudowa istniejącego układu z uwzględnieniem:
    - a) rozbudowy 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,
    - b) likwidacji istniejącego odcinka linii napowietrznej i zastąpienia jej linią kablową w pasach projektowanych ulic;
  - 5) telekomunikacja – kanalizacją kablową.
2. Nowe sieci, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic. Dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi.
  3. Zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych.
  4. Usuwanie odpadów komunalnych – do kontenerów i na komunalne składowisko odpadów,

## ROZDZIAŁ 5

### Ogólne zasady ochrony środowiska

#### § 10

1. Zaleca się w nowych i modernizowanych obiektach stosowanie urządzeń grzewczych opalanych paliwem płynnym lub gazowym; wyklucza się urządzenia grzewcze, które można opalać węglem niskokalorycznym o wysokich parametrach popiołu i siarki.
2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują wartości określone w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

## ROZDZIAŁ 6

### Przepisy końcowe

#### § 11

1. Zgodnie z art. 10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następującej wysokości:

tereny: MN	-	20 %
pozostałe	-	0 %
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą zbywania nieruchomości na rzecz osób w 1, 2 i 3 stopniu pokrewieństwa.

#### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### § 13

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Pietruszka