

Dz Urz. Woj. Op. Nr 71 poz. 2128 z dn. 28.09.2007 r.

**UCHWAŁA Nr VIII/ 37/07
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 18 lipca 2007r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 i z 2007r. Nr 48, poz.327) i 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 i Nr 130, poz.1112 i z 2003r. Nr 80, poz.717) w związku 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 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Komprachcice uchwała, co następuje :

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje tereny istniejącego zainwestowania wsi, tereny przeznaczone pod planowany rozwój zainwestowania, oraz tereny rolne i leśne położone w ich bezpośrednim otoczeniu.
3. Granice terenów objętych planem określone są na rysunkach w skali 1: 2 000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, zwanych dalej” rysunkami planu”.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny składowe oznaczone na rysunku planu symbolem S;
 - 2) tereny działalności gospodarczej produkcyjnej, składowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/S/UK;
 - 3) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UK, tj. usług cenotwórczych: handlu, gastronomii, finansów, administracji, turystyki, rzemiosła usługowego i in. (c);
 - 4) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP, w tym usług oświaty (o), kultury (k), wyznaniowych (kk), administracji (a), ochrony zdrowia (z), rekreacji i sportu (r), inne (i);
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
 - 6) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
 - 7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR;

- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
 - 9) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
 - 10) tereny zielenców oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
 - 11) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
 - 12) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem RL;
 - 13) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunkach planu symbolem RZ;
 - 14) tereny upraw sadowniczo-ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
 - 15) tereny pozostałych użytków rolnych oznaczone na rysunkach planu symbolem RP;
 - 16) tereny urządzeń produkcji roślinnej oznaczone na rysunku planu symbolem RPr;
 - 17) tereny urządzeń produkcji zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolem RPz;
 - 18) teren wojskowy oznaczony na rysunku planu symbolem I;
 - 19) tereny urządzeń komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
 - 20) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - tereny parkingów – 2 KS,
 - drogi i ulice oraz ciągi pieszo-jezdne - KZ, KL, KD, KX,
 - ciągi piesze oznaczone graficznie na rysunku 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 są rysunki planu, o których mowa w §1 ust.3.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 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.

1. 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 z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr129, poz.902 z późn. zmianami);
 - 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 obligatoryjnie 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;
 - 1) 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 i.t.p.,
 - 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 t.j. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami jak w lit.c – przy drogach o kategoriach wyższych niż drogi dojazdowe.
 - 6) modernizacja – remont, z wyłączeniem robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przebudowa i rozbudowa poprawiające wygląd, stan techniczny lub funkcję użytkową obiektu budowlanego;
 - 7) przepisy szczególne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
 - 8) 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;
 - 9) działka mieszkaniowa – działka o podstawowej funkcji mieszkaniowej;
 - 10) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
 - 11) obiekty towarzyszące – obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
 - 12) obiekty zabytkowe – obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz do ewidencji zabytków gminy Komprachcice;
 - 13) 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;
 - 14) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi;
 - 15) 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. Wyznaczają się tereny składowe - 1S, 2S - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny istniejących obiektów i placów składowych.
2. Dopuszcza się:

- 1) na terenie 1S - lokalizację urządzeń obsługi komunikacji samochodowej o ograniczonej uciążliwości;
 - 2) na terenie 2S – działalność gospodarczą (produkcyjną, usługową) nieuciążliwą z zastrzeżeniem ust.4.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wjazdy:
 - a) na teren 1S – z drogi zbiorczej bezpośrednio lub przez teren kolei,
 - b) na teren 2S – z ulicy Krzyżowej istniejącym dojazdem;
 - 2) dopuszcza się podział terenu 1S na odrębne nieruchomości pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejącej drogi zbiorczej bezpośrednio lub przez teren kolei, za zgodą zarządcy terenu kolei;
 - 3) istniejące zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 4) w granicach terenów należy urządzić zieleń izolacyjną na granicy z zabudową mieszkaniową;
 - 5) dla nowej zabudowy na terenie 1S ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15 m - mierząc od osi drogi KZ;
 - 6) wysokość nowych budynków – jedna kondygnacja nadziemna.
4. Na terenie 2S obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii wysokich napięć - do czasu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wyklucza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 7.

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej - 1P/S/UK, 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:
 - 1) na terenie 1 P/S/UK – działalności nieuciążliwej;
 - 2) na terenach 2 P/S/UK - działalności o ograniczonej uciążliwości.
3. Dopuszcza się modernizację – bez prawa rozwoju działalności produkcyjnej – istniejących na terenie 1P/S/UK zakładów znacząco oddziałujących na środowisko pod warunkiem, że ich działalność, z uwzględnieniem transportu, nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu; § 31 ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) nowe wjazdy z istniejących dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 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 remontom, przebudowie, rozbudowie, 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) zieleń towarzyszącą, w tym obowiązkowo zieleń izolacyjną na granicy z zabudową mieszkaniową i rzemieślniczą;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) 12 m - mierząc od osi drogi KL,
 - b) 10 m - mierząc 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.
5. 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, zagrodowej i rzemieślniczej, w szczególności:
- 1) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy, o których mowa w § 31 ust.5;
 - 2) emisji pyłów, gazów i nieprzyjemnych zapachów.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych cenotwórczych - 1UKc, 2UKc, - w tym: administracji, finansów, oświaty, kultury, zdrowia, handlu, gastronomii, usług bytowych itp., oraz rzemiosła usługowego odpowiadającego kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się:
 - 1) modernizację istniejących obiektów usługowych o funkcji niezgodnej z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, jeśli nie powodują uciążliwości na sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
 - 2) lokalizację mieszkań właścicieli.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy z istniejących ulic;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału zgodnie z pkt 1;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) w granicach terenów należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego obiektów usługowych oraz, w miarę możliwości, zieleń izolacyjną na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) dla nowej zabudowy na terenie 2UKc ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 15m – mierząc od osi drogi KZ, na terenach 1UKc nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza istniejąca zabudowa;
 - 6) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych.

§ 9.

1. Wyznacza się tereny usług publicznych z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, w tym:

- 1) UPa,z - administracji i ochrony zdrowia;
- 2) UPo,k,i - kultury, oświaty, bezpieczeństwa publicznego;
- 3) 1UPo - oświaty;
- 4) 3UPr - rekreacji i sportu;
- 5) UPi - bezpieczeństwa publicznego,
obejmujące tereny istniejących obiektów publicznych (Urząd Gminy, ośrodek zdrowia, dom kultury, przedszkola, szkoły, OSP, posterunek policji).
2. Dopuszcza się:
 - 1) funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych,
 - 2) lokalizację urządzeń sportowych na terenach przyszkolnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ,ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 32:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, 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:
 - a) 15 m - mierząc od osi drogi KZ,
 - b) 10 m - mierząc od osi drogi KD.

§ 10.

1. Wyznaczają się tereny usług towarzyszących z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny istniejących obiektów, w tym:
 - 1) 1UPkk - kościołów i izb katechetycznych;
 - 2) 2UPkk - kaplic cmentarnych.
2. Dopuszcza się na terenie 1UPkk funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 32:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, 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:
 - a) 15 m - mierząc od osi drogi KZ,
 - b) 12 m - mierząc od osi drogi KL,
 - c) 10 m - mierząc od osi drogi KD.

§ 11.

1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – MU - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące istniejącą zabudowę wzdłuż głównych ulic, z podstawowym przeznaczeniem pod mieszkalnictwo oraz usługi administracji, finansów, oświaty, kultury, zdrowia, handlu, gastronomii, usług bytowych itp. oraz rzemiosło usługowe odpowiadające kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dopuszcza się:
 - 1) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) modernizację istniejących obiektów produkcyjnych, rolniczych i innych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem, jeśli nie powodują uciążliwości na działkach sąsiadujących.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 32:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem, z wykluczeniem budynków mieszkalnych i 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 wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia 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.

§ 12.

1. Wyznaczają się tereny zabudowy rzemieślniczej – MP - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, z przeznaczeniem pod zakłady rzemieślnicze usługowe i wytwórcze, odpowiadające kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości z mieszkaniem właścicieli zakładów.
2. Na terenach obsługiwanych przez ciągi pieszo-jezdne i ulice dojazdowe wyklucza się działalność związaną z ruchem pojazdów o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t.
3. Dla terenów o których mowa w ust.1, stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak w § 14 ust. 5, z wyłączeniem pkt 2.

§ 13.

1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowo–zagrodowej – MR - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące istniejące zespoły zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się z zastrzeżeniem §31 ust. 8:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
 - 2) usługi towarzyszące;

- 3) działalność rzemieślniczą nieuciążliwą;
 - 4) zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU) - zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planów – dla której przepisy § 11 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio;
 - 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 obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ,jak w § 11 ust. 3 i 4.

§ 14.

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. 4, 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. W strefie sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia określone w §31 ust. 8.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się , z zastrzeżeniem § 32, następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy na działki z istniejących ulic i ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz wydzielanie działek mieszkalnych w drugiej linii istniejącej zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem z wykluczeniem budynków mieszkalnych i działek w dalszych liniach zabudowy;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, 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 podane niżej oraz w przypadku braku zabudowy w sąsiedztwie obowiązują linie zabudowy:
 - a) 10 m - mierząc od osi ulic KD i ciągów pieszo-jezdnych 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 minimum 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w granicach działek z usługami – minimum 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.
6. Działalność usługową i wytwórczą związaną z emisją hałasu i zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się:
- 1) lokalizacją urządzeń hałaso-twórczych w zamkniętych pomieszczeniach;
 - 2) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 15.

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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
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. 3, 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. 5 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 § 14 ust.5.

§ 16.

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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Wyklucza się wtórne podziały geodezyjne istniejących działek, z wyjątkiem uwzględnionych na rysunkach planów i 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 § 14 ust. 5, z wyłączeniem pkt.2.

§ 17.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujący teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji i wymianie, zgodnie z przeznaczeniem terenu, oraz uzupełnianiu o towarzyszące obiekty, urządzenia i zieleń, podnoszące standard zamieszkiwania.
3. Obowiązuje zachowanie dotychczasowej wysokości budynków mieszkalnych oraz zachowanie ich dotychczasowej powierzchni zabudowy z tolerancją do 15%.

§ 18.

Wyznacza się tereny zieleńców – Z - z przeznaczeniem na zieleń o funkcji ozdobnej.

§ 19.

1. Wyznacza się teren cmentarza – ZC - z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Cmentarz, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, należy przeznaczyć do zamknięcia.

§ 20.

Wyznacza się teren lasu - RL – obejmujący istniejące zalesienie przeznaczone do zachowania.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny rolne, w tym:
 - 1) RP - głównie upraw polowych;
 - 2) RZ - głównie trwałych użytków zielonych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych wyłącznie prowadzących produkcję rolniczą, dla których przepisy § 11 ust.3 pkt 3-7 oraz § 13 ust. 2 pkt 5 stosuje się odpowiednio; dopuszczenie nie dotyczy terenów trwałych użytków zielonych;
 - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi, obsługującej tereny objęte planem;
 - 3) na terenach z dodatkowym symbolem (RO) - uprawy sadownicze i ogrodnicze z urządzeniami, o których mowa w § 24 ust.2 pkt 1;
 - 4) na terenie z dodatkowym symbolem (2MN) – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod warunkiem przełożenia istniejących sieci infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający lokalizację budynków; dla dopuszczonej zabudowy przepisy §14 stosuje się odpowiednio.
3. W strefie sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia określone w §31 ust. 8.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny urządzeń produkcji zwierzęcej – RPz - z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, obejmujące tereny istniejących obiektów hodowlanych.
2. Na terenie RPz (2P/S/UK) dopuszcza się działalność gospodarczą pozarolniczą produkcyjną, składową, usługową o ograniczonej uciążliwości; w tym przypadku przepisy §7 stosuje się odpowiednio.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się rozwój hodowli, pod warunkiem:
 - a) zastosowania technologii produkcji 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.

§ 23.

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. W strefie sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia określone w §31 ust. 8.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie oraz uzupełnianiu zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów w granicach istniejących terenów przeznaczonych na ten cel, pod warunkiem zastosowania ekologicznych urządzeń grzewczych szklarni.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych – RO - z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się:
 - 1) urządzenia produkcji roślinnej, pod warunkiem zastosowania dla tych obiektów ekologicznych urządzeń grzewczych;
 - 2) lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie oddzielonej linią rozgraniczającą orientacyjną, oraz wydzielanie działek mieszkalnych w drugiej linii tej zabudowy - zgodnie z warunkami ustalonymi w §14 ust.5 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 §15 stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, że scalenia i podziału nieruchomości dokonują właściciele terenu.

§ 25.

1. Wyznacza się teren wojskowy - I - obejmujący teren istniejących obiektów i urządzeń służących obronności państwa oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.
2. Istniejące zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 26.

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 remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny urządzeń komunikacji samochodowej - 2KS – z przeznaczeniem na parkingi.
2. Użytkowanie terenów, o których mowa w ust. 1, nie może powodować uciążliwości na sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w szczególności w zakresie:
 - 1) emisji hałasu, który nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów, o których mowa w § 31 ust 5;
 - 2) emisji pyłów, gazów i nieprzyjemnych zapachów.
3. Wymagane, na granicy terenów z terenami z zabudową mieszkaniową, urządzenie pasów zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady rozwoju sieci drogowej

§ 28.

1. Wyznacza się drogi i ulice do obsługi terenów objętych planami:
 - 1) KZ – ulice i drogi zbiorcze, istniejące w ciągach dróg powiatowych, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) istniejącej - ok. 10 - 15m,
 - b) wymaganej - nie mniej niż 20m;
 - 2) KL – ulice i drogi lokalne, o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) istniejącej - ok. 8 - 10m (lokalnie 15m),
 - b) wymaganej - nie mniej niż: ulice - 12m, drogi - 15m;
 - 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 § 32 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 krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować 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 § 30.
7. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów, o których mowa w ust. 6, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi w trybie określonym w przepisach szczególnych.
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. Nowe wjazdy na drogi KZ należy uzgadniać z zarządcą dróg i wykonywać zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę.

§ 29.

1. W uzupełnieniu ulic, o których mowa w § 28, wyznacza się ciągi:
 - 1) pieszo-jezdne KX – o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających 6 – 8 m;
 - 2) piesze (oznaczone graficznie na rysunku planu) – szerokość w liniach rozgraniczających 3 – 5m.
2. Ustala się dodatkowe warunki dla ciągów pieszo -jezdnych:

- 1) jeśli z przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej nie wynika inaczej, dla ciągów pieszo-jezdnych 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 pieszo-jezdnych 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 pieszo-jezdne 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.

§ 30.

1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną z zastrzeżeniem ust.10.
2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
3. Odprowadzenie ścieków:
 - 1) sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej i oczyszczalni w Opolu, przy czym:
 - a) lokalizacje planowanych przepompowni ścieków, wskazane na rysunku planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego, z uwzględnieniem ust.7,
 - b) do czasu zrealizowania sieci dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia;
 - 2) technologicznych – z terenów P/S/UK i opadowych z terenów 2KS – do sieci, o której mowa w pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
 - 3) opadowych – na terenach zabudowanych – do rzek i rowów za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
4. Zaopatrzenie w gaz – planowana realizacja sieci rozdzielczej gazu z urządzeniami towarzyszącymi.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci rozdzielczej, z uwzględnieniem:
 - 1) rozbudowy podstawowych ciągów liniowych 15 kV poprzez włączenie nowych, planowanych stacji 15/0,4 kV (lokalizacje planowanych stacji transformatorowych wskazane na rysunku planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego, z uwzględnieniem ust.7);
 - 2) skablowania odcinków linii napowietrznych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy.

6. Telekomunikacja – kanalizacją kablową.
7. Nowe sieci, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych pasów drogowych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi z uwzględnieniem następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi;
 - 2) prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości, z wyłączeniem przypadków określonych odrębnymi przepisami.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych.
9. 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.
10. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą zabudowy rolniczej dopuszczanej na terenach użytków rolnych, dla której inwestorzy realizują indywidualnie urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz usuwania i oczyszczania ścieków, z dopuszczeniem usuwania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych pod warunkiem uzyskania zapewnienia ich odbioru i oczyszczania.

ROZDZIAŁ 5

Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 31.

1. Realizację nowej zabudowy mieszkaniowej warunkuje się zapewnieniem odbioru i zorganizowanego składowania odpadów oraz zapewnieniem odbioru i oczyszczania ścieków – zgodnie z ustaleniami § 30 ust. 3 i 9.
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 lub niskoemisyjnych urządzeń na paliwa stałe.
5. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu stosuje 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, MP i MU, za tereny zabudowy zagrodowej – tereny MR, za tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – tereny MW, za tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży – tereny UPo. Dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje w granicach terenów wymienionych w zdaniu poprzednim i na granicy tych terenów.
6. Ustala się odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych mierząc od skrajnego przewodu roboczego:
 - 1) 15 kV – 6 m;

- 2) 220 i 400 kV – zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, a do czasu wydania przedmiotowej decyzji, ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwości, tj. w odległości 26 m od skrajnego przewodu roboczego linii 220 kV i 55m od osi linii 400 kV.
7. Odległości zabudowy od linii przesyłowej gazu – zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W 50-cio metrowej strefie sanitarnej cmentarza wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, działalności gospodarczej branży spożywczej oraz upraw roślin przeznaczonych do spożycia w stanie surowym.

§ 32.

1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków 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.

§ 33.

1. Zgodnie z art. 10 ust.3w związku z art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym określa się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości stanowiących tereny użytków rolnych zmienionych ustaleniami niniejszej uchwały na tereny budowlane w granicach terenów:

P/S/UK	- 20%
UKc	- 20%
2KS	- 20%
1,2,3MN	- 20%
MP	- 20%
MU	- 20%
MR	- 20%

MR(MU) - 20%
RPr - 20%
RPz(P/S/UK) - 20%

2. Opłata ustalona dla terenów 1,2,3 MN obowiązuje również w przypadku zbywania działek mieszkaniowych wydzielonych - w sposób dopuszczony planem - na terenach RO i RP.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą zbywania nieruchomości na rzecz osób w pierwszym, drugim i trzecim stopniu pokrewieństwa.

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 35.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Pietruszka