

**Dz. Urz. Woj. Op. Nr 56 poz. 1578 z dn. 24.08.2004 r.**

**UCHWAŁA NR XV/108/04  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 23 czerwca 2004r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice -  
Żerkowice**

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) 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 uchwała **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Chmielowice - Żerkowice.**

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice, zwany w dalszej treści planem, obejmuje teren istniejącego zainwestowania wsi, 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 planów są
  - 1) tereny działalności gospodarczej produkcyjnej, składowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/S/UK;
  - 2) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UK, w tym: handlu (h), sportu (s), innych (i);
  - 3) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP, w tym usług oświaty (o), wyznaniowych (kk), inne (i);
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
  - 5) tereny zabudowy rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
  - 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR;
  - 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
  - 8) teren zieleni urz'adzanej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
  - 9) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZCz;
  - 10) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
  - 11) tereny upraw sadowniczo-ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
  - 12) tereny pozostałych użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RP;
  - 13) tereny urządzeń produkcji roślinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RPr;
  - 14) tereny stawów hodowlanych, oznaczone na rysunku planu symbolem RR;
  - 15) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i pieszej oznaczone na rysunku planu 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 są rysunki planów o których 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 z zastrzeżeniem, że przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych należy uściślać w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 2) linie zabudowy,
  - 3) granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

#### § 4.

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 sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne
- 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.
- 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 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) **Przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego.
- 7) **Zabudowa jednorodzinna** - budynki mieszkalne z jednym lokalem mieszkalnym realizowane w dowolnej formie t.j. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz małe domy mieszkalne t.j. 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 max. 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 mierzoną od zasadniczej ściany budynku.
- 14) **Linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi mierzoną od zasadniczej ściany budynku. Linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących.
- 15) **Przebudowa** – również rozbudowa i nadbudowa.
- 16) **Gospodarstwo rolne** – zwarty obszar gruntów rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha, na którym prowadzona jest produkcja rolnicza.

## ROZDZIAŁ 2

### Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy

#### § 5.

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej - 1P/S/UK, 2P/S/UK - z przeznaczeniem pod zakłady: produkcyjne, produkcyjno-usługowe, budowlane, usług transportowych, samochodowych, technicznych, komunalnych, handlowych, w tym hurtownie i.t.p.
2. Działalność zakładów powinna odpowiadać kryteriom:
  - 1) na terenach **1 P/S/UK** – działalności nieuciążliwej,
  - 2) na terenach **2 P/S/UK** - działalności o ograniczonej uciążliwości.

3. Dopuszcza się na terenach **1 P/S/UK** adaptację istniejących zakładów znacząco oddziałujących na środowisko – bez prawa rozwoju działalności produkcyjnej – pod warunkiem, że ich działalność, z uwzględnieniem transportu, nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska na położonych w pobliżu terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; § 25, ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wjazdy z istniejących ulic.
  - 2) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu.
  - 3) 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.
  - 4) Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 12 m - mierząc od osi ulicy KL
    - b) 10 m - mierząc od osi ulicy KD.
  - 5) Wysokość nowych budynków:
    - a) obiekty produkcyjne, składowe – do 10 m,
    - b) pozostałe budynki – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy. Możliwe użytkowe wykorzystanie poddaszy.
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 przekroczeń standardów emisyjnych na sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i rzemieślniczej, w szczególności:
  - 1) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy o których mowa w § 25, ust.5,
  - 2) emisji pyłów, gazów i nieprzyjemnych zapachów.

#### § 6.

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych - 3UKh.i. - z przeznaczeniem pod obiekty służące w szerokim zakresie obsłudze ludności, głównie handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego odpowiadającego kryteriom działalności nieuciążliwej, z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się:
  - 1) usługi publiczne, jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu,
  - 2) adaptację istniejących obiektów o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu, jeśli nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel obiektu posiada tytuł prawny; § 31, ust.2 stosuje się odpowiednio.
  - 3) lokalizację mieszkań właścicieli obiektów usługowych, z zastrzeżeniem ust. 3.
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 terenów na odrębne inwestycje 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 modernizacji, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
  - 4) w granicach terenu, w miarę możliwości, należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego obiektów usługowych oraz zieleń izolacyjną na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
  - 5) dla nowej zabudowy na terenie ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy -15m - mierząc od osi ulicy KZ;
  - 6) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, możliwe użytkowe wykorzystanie poddaszy.
4. W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania korytarza ekologicznego Doliny Potoku Prószkowskiego, powierzchnia biologicznie bierna (tj. powierzchnia zabudowy oraz utwardzonych placów dojazdów itp.) nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni terenu, pozostały teren należy pozostawić biologicznie czynny, na naturalnym poziomie, dopasowując projektowaną zieleń do otaczającego ekosystemu, w szczególności w zakresie obsady gatunkowej.

## § 7.

1. Wyznacza się teren komercyjnych usług sportowych - **4UKs** - z przeznaczeniem pod korty ziemne z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się funkcje wzbogacające podstawową funkcję terenu, w tym punkt handlowo - gastronomiczny w wydzielonych pomieszczeniach obiektu towarzyszącego.
3. Dla terenu, o którym 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 o architekturze starannie wkomponowanej w krajobraz;
  - 2) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych.
4. W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania korytarza ekologicznego Doliny Potoku Prószkowskiego, powierzchnia biologicznie bierna (tj. powierzchnia zabudowy oraz utwardzonych placów dojazdów itp.) nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni terenu, pozostały teren należy pozostawić biologicznie czynny, na naturalnym poziomie, dopasowując projektowaną zieleni do otaczającego ekosystemu, w szczególności w zakresie obsady gatunkowej.

## § 8.

1. 1) Wyznacza się tereny usług publicznych:
  - 1) **1UPo** - tereny usług oświaty – z przeznaczeniem pod szkołę
  - 2) **3UPo** – opieki społecznej
  - 3) **2UPi** - tereny usług bezpieczeństwa publicznego - z przeznaczeniem pod strażnice pożarową z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się:
  - 1) funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych.
  - 2) lokalizację urządzeń sportowych na terenie przyszkolnym i terenie strażnicy pożarowej.
3. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 26:
  - 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 15 m - mierząc od osi ulicy KZ,
    - b) 12 m - mierząc od osi ulicy KL
    - c) 10 m - mierząc od osi ulicy KD i ciągu pieszojezdnego KX.

## § 9.

1. Wyznacza się tereny usług wyznaniowych: **1UPkk** - teren kościoła i teren izby katechetycznej z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą,
2. Dopuszcza się 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 § 26:
  - 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 15 m - mierząc od osi ulicy KZ,
    - b) 12 m - mierząc od osi ulicy KL

## § 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - **MU** – z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi administracji, finansów, oświaty, kultury, zdrowia, handlu, gastronomii, usług bytowych i.t.p., rzemiosło usługowe odpowiadające kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej. Możliwe łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej.

2. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych, rolniczych i innych o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu, jeśli nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel obiektu posiada tytuł prawny; § 25, ust.2 stosuje się odpowiednio.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 26:
  - 1) Istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.
  - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem ; wyklucza się działki 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.
  - 4) Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej. W przypadku obiektów z funkcją usługową należy dodatkowo urządzić, w miarę możliwości, miejsca parkingowe dla klientów.
  - 5) Wysokość nowych i przebudowywanych nowych budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 1-2 kondygnacje nadziemne nie wliczając poddaszy, 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 czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń poddaszy. Możliwe użytkowe wykorzystanie poddaszy. Układ kalenicy – jak w budynkach sąsiadujących.
  - 7) Architektura budynków towarzyszących, w tym gospodarczych 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 rzemieślniczej – MP - z przeznaczeniem pod zakłady rzemieślnicze usługowe i wytwórcze odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej z mieszkaniami właścicieli, obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Na terenach obsługiwanych przez ciągi pieszojezdne 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 stosują się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w § 13, ust.5, z wyłączeniem pkt 2.

#### § 12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej - MR – z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzeniem produkcji rolnej.
2. Dopuszcza się:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem zabudowy szeregowej,
  - 2) usługi towarzyszące,
  - 3) działalność rzemieślniczą nieuciążliwą
  - 4) usługi o których mowa w § 10, ust.1, – na terenach oznaczonych dodatkowym symbolem **(MU)**.
3. Dla terenów o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w § 10 ust. 3.
4. Dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów inwentarskich wyłącznie związanych z prowadzeniem produkcji rolnej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem:
  - 1) zastosowania technologii i rozwiązań technicznych w obiektach, eliminujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący produkcję posiada tytuł prawny,
  - 2) usuwania ścieków rolniczych i obornika bez zagrożenia dla środowiska.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **1MN** – z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub małe domy mieszkalne z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą..
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 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 nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
4. Dopuszcza się adaptację, bez prawa rozbudowy, istniejących obiektów usługowych i wytwórczych nie spełniających kryteriów o których mowa w pkt. 2, jeśli nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel obiektu posiada tytuł prawny; § 25, ust.2 stosuje się odpowiednio.
5. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 26:
  - 1) Wjazdy na działki z istniejących ulic i ciągów pieszojezdnych.
  - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii istniejącej zabudowy (w tym na terenach ogrodów i sadów) wyłącznie z własnym dojazdem; wyklucza się działki 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 i bliźniaczych,
    - b) 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
  - 6) Szerokość pozostałych działek – stosownie do potrzeb.
  - 7) Dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt. 4 i 5 jeśli jest to zgodne z rysunkiem planu oraz w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami zagospodarowania terenu.
  - 8) Jeśli na rysunkach planów nie ustalono inaczej, dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez budynki sąsiadujące. W przypadkach braku zabudowy na działkach sąsiadujących lub jeśli istniejąca zabudowa nie wyznacza jednoznacznie linii zabudowy obowiązuje linia zabudowy:
    - a) 10m - mierząc od osi ulic KD i ciągów pieszo-jezdnych KX,
    - b) 12m – mierząc od osi ulic KL,
    - c) 15m – mierząc od osi ulic KZlecz nie mniej, niż 5 m mierząc od granicy pasa drogowego.
  - 9) Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyc na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, na miejsca parkingowe dla klientów.
  - 10) W granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe, w granicach działek z usługami – min. 3 nie wliczając miejsc garażowych.
  - 11) W granicach działek mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację jednego garażu wolnostojącego i jednego budynku gospodarczego przy zachowaniu warunku o którym mowa w pkt. 12.
  - 12) Powierzchnia biologicznie bierna, t.j. powierzchnia zabudowana i utwardzona (dojścia, dojazdy, tarasy i.t.p.) nie może przekroczyć 50% powierzchni działki mieszkaniowej i 70% powierzchni pozostałych działek budowlanych – dotyczy lokalizacji nowej zabudowy.
  - 13) Dla projektowanych i nadbudowywanych budynków ustala się wysokość:
    - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz budynki usług towarzyszących – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, lecz nie więcej niż 9 m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy.
    - b) pozostałe - jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy.
  - 14) Dachy w nowych budynkach, z zastrzeżeniem pkt 14 – wysokie, symetryczne, o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° lub mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetleń

poddaszy. Możliwe użytkowe wykorzystanie poddaszy. Układ kalenicy – jak w najbliższym położonym budynku z wysokim dachem.

- 15) Architektura budynków towarzyszących, w tym gospodarczych, 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 hałasotwórczych w zamkniętych pomieszczeniach,
  - 2) zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

#### § 14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 MN – z przeznaczeniem pod nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się:
  - 1) działalność gospodarczą nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych,
  - 2) adaptację, bez prawa rozbudowy, istniejących obiektów usługowych i wytwórczych nie spełniających kryteriów o których mowa w lit. a, jeśli nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel obiektu posiada tytuł prawny; § 25, ust.2 stosuje się odpowiednio.
3. Ustala się obowiązek realizacji ulic i infrastruktury technicznej w miarę zapotrzebowania na nowe tereny budowlane, wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna 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 – dotyczy obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - 2) na wniosek osoby (osób) która ma w tym interes prawny – dotyczy pozostałych terenów oraz pojedynczych nieruchomości w granicach obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej..
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, w dokumentacji projektowej scalenia i podziału nieruchomości granice działek budowlanych można wyznaczyć inaczej niż na rysunku planu, pod warunkiem uwzględnienia zasad ustalonych w § 13 ust. 5, pkt 4, 5, 7.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w § 13 ust. 5,

#### § 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - **3 MN** - z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą.
2. Dopuszcza się:
  - 1) działalność gospodarczą niezakłócającą funkcji mieszkaniowej w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
  - 2) adaptację, bez prawa rozbudowy, istniejących obiektów usługowych i wytwórczych niespełniających kryteriów, o których mowa w pkt 1, jeżeli nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel obiektu posiada tytuł prawny; § 25, ust.2 stosuje się odpowiednio;
3. Wyklucza się wtórne podziały geodezyjne istniejących działek, z wyjątkiem uwzględnionych na rysunkach planów.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak w § 13 ust.5 z wyłączeniem pkt 2.

#### § 16.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej - Z - zieleniec, o funkcji wypoczynkowej i estetycznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów małej architektury, zgodnych z funkcją terenów, wyklucza się obiekty kubaturowe.

#### § 17.

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

#### § 18.

1. Wyznacza się tereny użytków rolnych:
  - 1) RP - głównie upraw polowych,
  - 2) RZ - głównie trwałych użytków zielonych.
2. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych - na terenie gospodarstwa, na którym wnioskodawca prowadzi produkcję rolniczą z wyłączeniem terenów w Dolinie Potoku Prószkowskiego i pozostałych trwałych użytków zielonych; dla dopuszczonej zabudowy obowiązują odpowiednio przepisy § 10 ust. 3 pkt 5 - 7, § 12 ust. 4;
  - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi, obsługujących tereny objęte planami, niewymagających trwałego wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego - z wykluczeniem przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
  - 3) urządzenie ciągów spacerowych.
3. Zakazuje się usuwania zieleni łąkowej i śródpolnej oraz innych działań mogących spowodować ich niszczenie.

#### § 19.

1. Wyznacza się tereny urządzeń produkcji roślinnej - RPr - z przeznaczeniem pod obiekty specjalistycznej produkcji roślinnej z obiektami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się lokalizację jednego - w granicy poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - mieszkania właściciela terenu prowadzącego produkcję roślinną.
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 produkcyjnych w granicach istniejących terenów przeznaczonych na ten cel, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych szklarni na paliwa ekologiczne.

#### § 20.

1. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych - RO - z przeznaczeniem pod gruntowe uprawy owoców i warzyw.
2. Dopuszcza się:
  - 1) uprawy szklarniowe, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych tych obiektów na paliwa ekologiczne;
  - 2) lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie oddzielonej linią rozgraniczającą orientacyjną oraz wydzielanie działek mieszkaniowych w drugiej linii tej zabudowy - zgodnie z warunkami ustalonymi w § 13 ust. 5 pkt 2 i w sposób nie kolidujący z zabudową, o której mowa w pkt 3.
  - 3) podział terenów oznaczonych dodatkowym symbolem (2MN) na działki mieszkaniowe jednorodzinne - w sposób przedstawiony na rysunku planu - na wniosek wszystkich właścicieli terenów; w tym przypadku przepisy § 14 stosuje się odpowiednio.

#### § 21.

1. Wyznacza się tereny stawów hodowlanych z urządzeniami towarzyszącymi - RR - obejmujące tereny istniejących obiektów.
2. Zagospodarowanie i użytkowanie stawów zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu wodnoprawnym.

### ROZDZIAŁ 3 Zasady rozwoju sieci drogowej

#### § 22.

1. Wyznacza się drogi i ulice do obsługi terenów objętych planami:

- 1) KZ - ulice zbiorcze, istniejące w ciągach dróg powiatowych, o szerokości w liniach rozgraniczających:
    - a) istniejącej - ok. 10 - 15 m,
    - b) wymaganej - 20 m;
  - 2) KL - ulice lokalne, istniejące, o szerokości w liniach rozgraniczających:
    - a) istniejącej - ok. 8 - 10 m,
    - b) wymaganej - 12 m;
  - 3) KD - ulice dojazdowe, obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy, o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających 10 - 12 m.
2. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości ulic dojazdowych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 8 m w liniach rozgraniczających, a w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem do 5 m, z uwzględnieniem § 24 ust. 7; 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.
3. Wymagana szerokość ulic dotyczy warunków lokalizowania zabudowy nowej i wymiany obiektów zdekapitalizowanych oraz jest obowiązująca przy wydzielaniu nowych ciągów działek budowlanych przylegających do drogi.
4. Ulice nieprzejezdne należy zakończyć placem manewrowym co najmniej o powierzchni kwadratu 12,5x12,5 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; ustalenie nie narusza przepisów szczególnych.
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 § 24;
7. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń 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.

#### § 23.

1. W uzupełnieniu ulic, o których mowa w § 22, wyznacza się ciągi:
  - 1) pieszojezdne KX - o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 6 - 8 m;
  - 2) piesze (oznaczone graficznie na rysunku planu) – szerokość w liniach rozgraniczających - 3 - 5 m.
2. Ustala się dodatkowe warunki dla ciągów pieszojezdnych:
  - 1) minimalny promień skrętu - 6 m;
  - 2) ciągi 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;
  - 3) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie szerokości ciągów pieszojezdnych do 5 m;
  - 4) pasy ruchu pieszego i kołowego realizować w jednym poziomie (bez wyniesień i krawężników) różnicując je kolorem i fakturą nawierzchni;
  - 5) na terenach planowanej zabudowy, o której mowa w § 20 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

#### § 24.

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 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; lokalizacje planowanych przepompowni ścieków wskazane na rysunku zmiany planu są orientacyjne i wymagają uściślenia na etapie projektu technicznego, z uwzględnieniem ust. 7; 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 - do sieci, o której mowa w pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych 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; wymagane:

1) 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. 7;

a) skablowanie 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; dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, przy czym prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości.

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 dopuszczonej na terenach użytków rolnych, dla której inwestorzy realizują indywidualnie urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz usuwania i oczyszczania ścieków; dopuszcza się usuwanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych, pod warunkiem uzyskania zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia.

## ROZDZIAŁ 5

### Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

#### § 25.

1. Realizację nowej zabudowy mieszkaniowej warunkuje się zapewnieniem odbioru i zorganizowanego składowania odpadów oraz zapewnieniem odbioru i oczyszczania ścieków - zgodnie z ustaleniami § 24 ust. 3 pkt 1.

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 stosuje się przepisy szczególne, przy czym za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uznaje się tereny: 2MN, 3MN, za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi - tereny: 1MN, MP i MU, za tereny zabudowy zagrodowej - tereny MR; 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:

1) 15 kV - 6 m;

2) 220 kV - zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania; do czasu wydania przedmiotowej decyzji ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwości, tj. w odległości 26 m od skrajnego przewodu roboczego linii.

7. Odległości zabudowy od linii przesyłowej gazu – zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Istniejące starodrzewy, łągi i zadrzewienia śródpolne oraz zieleń o funkcji estetycznej i wypoczynkowej, oznaczone na rysunkach planów, powinny być zachowane i chronione.

§ 26.

1. W stosunku do obiektów zabytkowych ustala się:

- 1) obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej i nie mogą być przebudowywane i wymieniane;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych nieujętych w rejestrze zabytków województwa opolskiego w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym, w porozumieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków;
- 3) uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków na etapie pozwolenia na budowę wymagają projekty techniczne modernizacji i adaptacji obiektów zabytkowych.

2. Stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej; prace ziemne podejmowane w rejonach stanowisk archeologicznych należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

**ROZDZIAŁ 6**  
**Przepisy końcowe**

§ 27.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy 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:

1P/S/UK - 20 %

3UKh,i - 20 %

4UKs - 20 %

1,2,3MN - 20 %

MP - 20 %

MR - 20 %

RPr - 20 %,

przy czym opłata ustalona dla terenów 1,2,3 MN obowiązuje również w przypadku zbywania działek mieszkaniowych wydzielonych - w sposób dopuszczony planem - na terenach RO.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą zbywania nieruchomości na rzecz osób w 1, 2 i 3 stopniu pokrewieństwa.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 29.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Leonard Pietruszka