

Towarzystwo Urbanistów Polskich
Zakład Planowania Przestrzennego
Pracownia w Opolu

①

**ZMIANY
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁUBNIANY**

**/Uchwała Rady Gminy Łubniany Nr VII/35/95 z dnia 23.06.1995r.,
ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 9/96 z dnia 19.04.1996r. poz. 43/**

I. Część informacyjna

II. Ustalenia planu

Opole, 1995r.

Spis treści

str.

Część I - INFORMACYJNA

I.1. Przedmiot, tryb, zakres, cele opracowania.	5
1. Przedmiot opracowania.	5
2. Zakres przestrzenny i czasowy opracowania.	5
3. Części składowe opracowania.	5
4. Zespół autorski.	6
5. Materiały wyjściowe.	6
6. Tryb formalno-prawny i przebieg prac nad projektem zmian w planie.	7
7. Podstawowe cele i zadania opracowania.	11
I.2. Gmina Łubniany - charakterystyka stanu istniejącego, programowany rozwój w perspektywie.	12
1. Obszar opracowania.	12
2. Podstawowe funkcje gminy.	12
3. Ludność gminy.	14
4. Zasady rozwoju sfery produkcyjnej.	15
4.1. Przemysł i rzemiosło produkcyjne.	15
4.2. Składy i magazyny.	16
4.3. Budownictwo.	16
4.4. Rolnictwo.	17
5. Gospodarka mieszkaniowa.	18
6. Urządzenia i instytucje infrastruktury społecznej	19
6.1. Oświata i wychowanie.	19
6.2. Kultura.	19
6.3. Zdrowie i opieka społeczna.	19
6.4. Usługi handlowe, gastronomiczne i rzemieślnicze.	20
7. Infrastruktura techniczna	22
7.1. Komunikacja	22
7.2. Gospodarka wodno-ściekowa	23
7.3. Elektroenergetyka	29
7.4. Gazownictwo	31

Część II - USTALENIA PLANU

II.1. Ustalenia ogólne.	32
1. Zakres elastyczności planu.	32
2. Zasady realizacji planu.	33
3. Zasady polityki przestrzennej.	34
4. Ustalenia dla podstawowych funkcji terenów gminy.	36
5. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu	39
6. Zasady ochrony wartości kulturowych	41
7. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.	50
8. Ogólne warunki i ustalenia urbanistyczno-architektoniczne	65
9. Podział gminy na jednostki strukturalne (bilansowe)	69

II.2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek bilansowych (wsi).

71

Jednostka bilansowa	A	wieś	Kępa	71
	B	"	Luboszyce	75
	C	"	Biadacz	79
	D	"	Kolanowice	82
	E	"	Masów	85
	F	"	Łubniany	88
	G	"	Dąbrówka Łubniańska	95
	H	"	Brynica	99
	I	"	Jełowa	104
	J	"	Grabie	109
	K	"	Kobyłno	111

Część I - I N F O R M A C Y J N A

I.1. PRZEDMIOT, TRYB, ZAKRES, CELE OPRACOWANIA.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania są zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, zatwierdzonym uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Łubnianach Nr XXVII/96/84 z dnia 27 lutego 1984; ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr... z dnia ...

2. ZAKRES PRZESTRZENNY I CZASOWY OPRACOWANIA.

Zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczą obszaru gminy w granicach administracyjnych.

Zasięg czasowy opracowania.

W myśl art.67 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy tracą moc po upływie 5 lat od dnia jej wejścia w życie (tj po 31 grudnia 1999 r.), z zastrzeżeniem ust.2. tj: Przepisu nie stosuje się do terenów objętych zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dokonanyimi na zasadach określonych w ustawie.

3.. CZĘŚCI SKŁADOWE OPRACOWANIA.

Rysunek planu 1 : 10 000 z wniesionymi zmianami.

z zasadami prowadzenia infrastruktury technicznej.

Matryca planu z wniesionymi zmianami 1: 10 000

Rysunek infrastruktury technicznej 1 : 10 000

Tekst planu maszynopis opracowany.

Dokumenty formalno-prawne.

4. ZESPÓŁ AUTORSKI.

Opracowanie zostało wykonane w Zakładzie Planowania Przestrzennego Towarzystwa Urbanistów Polskich Pracownia w Opolu przez zespół w składzie:

mgr inż. arch. Marek Przybylski - gł. projektant. Upr. urb. nr 845/89

prof. Zbigniew Mikołajewicz

mgr inż. arch. Beata Przybylska-Tutka

mgr inż. Zbigniew Łaba

branże:

mgr Ryszard Kowalczyk - ochrona i kształtowanie środowiska

mgr inż. Jolanta Paszkiewicz - gospodarka wodno-ściekowa

inż. Bernard Harnot - elektroenergetyka

opracowanie graficzne: Andrzej Bednarski.

5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.

Podstawę merytoryczną prac nad projektem zmian w planie gminy stanowiły:

a/ Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, zatwierdzony uchwałą GRN Łubniany nr XXVII/96/84 z dnia 27.02.1984

b/ Inwentaryzacja do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany z roku 1990 (opracowana przez ZPP-TUP. Pracownię w Opolu).

c/ Wnioski, postulaty i propozycje lokalizacyjne zgłaszane przez inwestorów prywatnych oraz jednostki gospodarcze i administracyjne działające na obszarze gminy,

d/ Konsultacje, opinie i oceny dotychczasowej realizacji planu ogólnego ze strony mieszkańców gminy, Rady Gminy i pracowników Urzędu Gminy.

- e/ Opracowanie: "Analiza i ocena aktualności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany", wykonana przez zespół ZPP-TUP Pracownię w Opolu w 1991 r.
- f/ Ustalenia zawarte w Uchwale nr 20/91 Rady Gminy Łubniany z dnia 6.09.1991 w sprawie oceny aktualności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany.

6. TRYB FORMALNO-PRAWNY I PRZEBIEG PRAC NAD PROJEKTEM ZMIAN W PLANIE.

Plan będący przedmiotem zmian został opracowany w latach 1979-1981 przez zespół autorski Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Opolu w składzie:

mgr inż.arch. Bogumiła Engel

mgr inż.arch. Maria Oleszczuk

mgr Stanisława Brawata

z udziałem specjalistów branż inżynierskich.

Prace nad projektem zmian w planie przebiegały w 2 etapach:

Etap I - to lata 1990-1994 tj. okres obowiązywania ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r (jednolity tekst Dz.U. Nr 17 z 1989 r., poz. 99)

Etap II rok 1995 tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 89 z 1994 r. poz. 415)

E T A P I.

Inwentaryzacja urbanistyczna.

Na zlecenie Naczelnika Gminy Łubniany opracowano inwentaryzację urbanistyczną gminy w pełnej problematyce. Prace zostały zakończone w sierpniu 1990 r. Opracowanie zostało przekazane zamawiającemu.

Ocena aktualności dotychczasowego planu.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy opracowany w 1984 r. został poddany ocenie skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocenie aktualności, zgodnie z wymogami obowiązującej wówczas ustawy o planowaniu przestrzennym (Art.34 p.1.).

Wyniki analizy były przedmiotem publicznej dyskusji w dniu 29 sierpnia 1991 r., a następnie przedmiotem uchwały Nr 20/91 Rady Gminy Łubniany z dnia 6 września 1991 r.

Rada Gminy postanowiła wówczas "uznać za celowe dokonanie doraźnej aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, uchwalonego w 1984 r."

W 1991 r. zakres wprowadzanych zmian w planie ogólnym gminy określony został w sposób następujący:

- 1/. dostosować plan do wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym i ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 2./ zrezygnować z zamierzonych przekształceń strukturalnych w rolnictwie i rezerwowania terenów na cele związane z obsługą rolnictwa,
- 3./ uwzględnić proces zachodzących przekształceń strukturalnych i własnościowych w kierunku umacniania usługowo-rzemieślniczych funkcji gminy,
- 4./ poszerzyć zasięg planowanych terenów budowlanych, umożliwiając realizację części wniosków lokalizacyjnych zgłaszanych przez inwestorów.
- 5./ wprowadzić do planu ustalenia związane z zamierzoną budową obwodnicy kolejowej i drogowej miasta Opola oraz dotyczące korekty ciągów komunikacyjnych, przebiegających przez teren gminy,

6./ rozpatrzyć wnioski lokalizacyjne złożone przez mieszkańców i władze gminy, wnioski przyjęte w trakcie publicznej dyskusji dnia 29.08.1991 r. i wnioski jakie wpłyną po przystąpieniu do doraźnej aktualizacji planu gminy.

Przystąpienie do aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i przebieg prac.

Na podstawie w/w uchwały Wójt Gminy Łubniany ogłosił o przystąpieniu do aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany i wezwał zainteresowane jednostki administracyjne, gospodarcze, organizacje i osoby fizyczne do zgłaszania uwag i wniosków do planu. Ogłoszenie ukazało się w Trybunie Opolskiej nr 237 z dnia 10 października 1991 r.

Prace merytoryczne zostały ukończone w lipcu 1992 r.

Wyłożenie aktualizacji planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 27.07.1992 do 17.08.1992

Uzgodnienia odbyły się 14 grudnia 1992.

Po wyłożeniu, zostały przygotowane materiały do wykonania operatu geodezyjnego do wniosku o udzielenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Materiały te zostały przekazane Wójtowi Gminy na początku 1993 r.

Po wykonaniu operatu geodezyjnego przez jednostkę geodezyjną, wniosek został przez UG złożony u Wojewody 30 marca 1994

Wydział Geod.i Ter.Rol.UW w Opolu pismem nr G.II.6016/Łu/1/94 z dnia 1994-06-11 zaopiniował negatywnie w/w materiały.

Negatywna opinia dotyczyła przede wszystkim zasięgu terenów objętych wnioskiem. Wniosek został złożony ponownie 28 listopada 1994.

Do końca ub. roku zgoda nie została wydana i aktualizacja planu nie mogła być uchwalona przez Radę Gminy.

Etap II.

W dniu 1 stycznia 1995 weszła w życie Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.89 z 1994 r.poz.415) która w sposób dość istotny zmieniła tryb prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wejściem w życie w/w ustawy, Rada Gminy Łubniany podjęła w dniu 6 lutego 1995 r. Uchwałę Nr V/30/95 w sprawie dokończenia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ŁUBNIANY. w której postanawia

w § 1 , że:

" prace nad dokończeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy ŁUBNIANY będą kontynuowane w formie zmian w dotychczasowym planie, obejmujących obszar gminy wyłącznie w granicach uzyskanych zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. "

oraz w § 2, że:

"Zakres ustaleń planu przyjąć zgodnie z Art. 10 ust.1 i 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. "

7.. PODSTAWOWE CELE I ZADANIA OPRACOWANIA.

Główne zadania i cele planu, określone w dotychczasowym planie, a sprowadzające się do stworzenia instrumentu umożliwiającego władzom gminy prowadzenie racjonalnej polityki rozwojowej i przestrzennej, zapewniającej przy tym możliwość utrzymania ładu i porządku przestrzennego na obszarze objętym planem - pozostają w zasadzie aktualne. Ponadto w ramach wprowadzanych zmian, zapewnić należy większy niż dotychczas, stopień elastyczności planu i jego przydatność w nowych warunkach gospodarki rynkowej, charakteryzującej się znacznie większą niż dotychczas aktywnością b.zróżnicowanych i licznych podmiotów gospodarczych: prywatnych, uspołecznionych, o kapitale mieszanym, krajowych i zagranicznych.

W tej sytuacji nadrzędnym celem zmian w planie jest:

- z jednej strony tworzenie sprzyjających warunków i możliwości inwestowania i gospodarowania na obszarze gminy,
- z drugiej strony takie sterowanie tymi procesami aby nie dopuścić do chaosu przestrzennego i nieładu budowlanego na obszarze gminy, co mogłoby prowadzić do dużych strat gospodarczych, dysharmonii przestrzennych i konfliktów społecznych.

Istotną funkcją i zadaniem wprowadzanych zmian jest m.in. takie sterowanie procesami rozwojowymi w gminie, aby unikać potencjalnych konfliktów i stwarzać podstawy dla ich łagodzenia i pomyślnego rozwiązywania przez gospodarzy gminy, tj Zarząd Gminy, Wójta i jego aparat wykonawczy - Urząd Gminy.

I.2. GMINA ŁUBNIANY CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO, PROGRAMOWANY ROZWÓJ W PERSPEKTYWIE.

1. OBSZAR OPRACOWANIA.

Gmina Łubniany obejmuje obszar o powierzchni 12 541 ha.

Nie przewiduje się zmiany obszaru gminy.

Ewentualne konsekwencje dyskutowanych obecnie wstępnych koncepcji nowego podziału administracyjnego kraju i powrotu do 3-stopniowej struktury zarządzania (reaktywowanie powiatów) nie są przedmiotem badań w ramach prac nad zmianami w planie ogólnym gminy, gdyż zakres i sposób dokonania ewentualnych zmian nie są obecnie możliwe do ustalenia.

2. PODSTAWOWE FUNKCJE GMINY.

Główne przesłanki określające podstawowe funkcje gminy to:

1. Bezpośrednie sąsiedztwo z dużym ośrodkiem miejskim, jakim jest m. Opole,
2. Bliskie sąsiedztwo z budującym się dużym zakładem przemysłowym, jakim jest Elektrownia "Opole" w Brzeziu.
3. Położenie gminy na styku dwóch stref funkcjonalnych (wg. założeń planu regionalnego wojew. opolskiego:
 - strefy uprzemysłowienia i urbanizacji (od południa),
 - strefy rolno-leśnej (od północy)

Pod wpływem wymienionych wyżej czynników kształtowane będą zróżnicowane funkcje gospodarcze gminy, wśród których dominować powinny:

a/ funkcja mieszkaniowa,

rozwijana pod wpływem dalszego rozwoju pozarolniczych źródeł utrzymania znacznej części mieszkańców gminy znajdujących zatrudnienie w przedsiębiorstwach i instytucjach miasta Opola (zwłaszcza mieszkańcy wsi: Kępa, Luboszyce, Biadacz, Kolanowice,

Jełowa), oraz w elektrowni "OPOLE" (mieszkańcy wsi Brynica, Grabie, Masów)

Rozwój funkcji mieszkaniowej znajduje wyraz i potwierdzenie w znaczącej i rosnącej liczbie osób wyjeżdżających do pracy oraz w rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego ludności nierolniczej we wszystkich wsiach gminy Łubniany.

b/ funkcja rolno-leśna,

związana z zaangażowaniem ludności zawodowo-czynnej w rolnictwie i leśnictwie. Udział tej grupy ludności wynoszący obecnie około 33 % ogółu zawodowo czynnych, będzie wykazywał tendencje malejące w miarę zmniejszania się liczby gospodarstw i powierzchni użytków rolnych w gminie, a także postępu w procesach mechanizacji i technicznego uzbrojenia pracy w rolnictwie i leśnictwie.

Nie przewiduje się utrzymania dalszego rozwoju intensywnych form gospodarki zwierzęcej na terenie gminy, a dotychczasowe zainwestowanie związane np. z przemysłową hodowlą drobiu na terenach wsi Kępa, będzie stopniowo przekształcane na inny, mniej uciążliwy sposób użytkowania (np. składy, hurtownie itp.)

c/ funkcje usługowe

powinny rozwijać się najbardziej dynamicznie na obszarze gminy. Należy stworzyć warunki dla dalszego rozwoju rzemiosła, zarówno tradycyjnego (stolarstwo, rzemiosło budowlane), jak bardziej nowoczesnego, związanego z dużym i rosnącym nasyceniem mieszkań nowoczesnym sprzętem gospodarstwa domowego, sprzęty rtv itp. Rozwijać się będą usługi handlowe i gastronomiczne o bardziej zróżnicowanym niż dotychczas profilu i różnej strukturze własnościowej.

W związku z dogodnym położeniem gminy w stosunku do m. Opola należy liczyć się z tendencją przenoszenia na obszar gminy szeregu instytucji obsługujących głównie miasto Opole, jak hurtownie, magazyny, duże (powierzchniowo) placówki handlowe,

urządzenia i obiekty obsługi motoryzacji itp. Proces ten już obecnie jest rozpoczęty i koncentruje się głównie we wsiach najbliższych położonych i najlepiej powiązanych komunikacyjnie z miastem Opolem.

W przyszłości będą mogły występować tendencje do lokalizacji na obszarze gminy obiektów i urządzeń o charakterze usług wyspecjalizowanych, zwłaszcza terenochłonnych, jak np. tereny wyspecjalizowanych usług sportowych (pola golfowe, tereny jeździeckie, tereny zorganizowanego wypoczynku sobotnio-niedzielnego itp.

Najbardziej intensywne tendencje rozwoju funkcji usługowych występują we wsiach: Łubniany (dodatkowo funkcje ośrodka gminnego) oraz Kępa, Luboszyce, Jełowa.

3. LUDNOŚĆ GMINY.

W okresie minionego 20-lecia miał miejsce stały, niewielki spadek liczby mieszkańców gminy:

Gmina liczyła w r 1970	9 882 mieszkańców
w r 1980	9 565 mieszkańców
w r 1988	9 306 mieszkańców
w r 1990	9 378 mieszkańców

Istotny wpływ na spadek zaludnienia gminy wywierały ruchy migracyjne, w tym migracje za granicę.

Rozwój nierolniczych funkcji gminy oraz uregulowanie traktatowe zasad współpracy Polski ze zjednoczonymi Niemcami powinny wpłynąć na zmniejszenie wyjazdów. W związku z tym należy liczyć się ze stabilizacją, a w przyszłości stopniową tendencją rozwoju demograficznego gminy.

Rozwojowi temu powinny sprzyjać ustalenia planu ogólnego gminy, dopuszczające większe niż dotychczas możliwości lokalizacji budownictwa mieszkaniowego na dodatkowo wyznaczonych terenach budowlanych.

Równocześnie większa elastyczność planu i rezerwy terenów umożliwiające lokalizację nowych obiektów i urządzeń, powinny sprzyjać rozwojowi innych funkcji wsi, w tym głównie funkcji usługowych.

W konsekwencji, przyjmuje się jako orientacyjny, perspektywiczny poziom zaludnienia gminy - około 10 000 mieszkańców, co oznacza wzrost o około 700 osób w okresie 12- lecia 1989 - 2000.

4. ZASADY ROZWOJU SFERY PRODUKCYJNEJ.

4.1. Przemysł i rzemiosło produkcyjne.

W strukturze funkcjonalnej przemysł i rzemiosło produkcyjne odgrywają znaczącą rolę, zatrudniając około 20 % ogółu zawodowo-czynnych mieszkańców gminy. Z około 1040 osób zatrudnionych w tej dziedzinie, aż 80% stanowią jednak wyjeżdżający do pracy, głównie do Opola, Dobrzecza (Elektrownia OPOLE), Murowa, Osowca i innych miejscowości.

W zakładach przemysłowych istniejących na terenie gminy jest zatrudnionych ok. 260 osób w tym 210 mieszkańców gminy i ok. 50 osób dojeżdżających spoza gminy.

W ponad 20 zakładach rzemieślniczych o charakterze produkcyjnym zatrudnia się dodatkowo ok. 60 osób, z reguły mieszkańców gminy. Istniejące zakłady i zajmowane przez nie tereny nadają się na cele produkcyjne i mogą być nadal użytkowane. Niektóre zakłady przemysłowe w ramach obecnych lokalizacji dysponują znacznymi rezerwami terenów, umożliwiającymi dalszy rozwój działalności produkcyjnej.

W granicach gminy istnieją możliwości lokalizacji dalszych zakładów przemysłowych, zwłaszcza w większych wsiach (Łubniany, Jełowa, Luboszyce, Kępa), w przypadku zgłoszenia inwestora dysponującego programem działania i niezbędnym zasobem środków finansowych. Istniejące tradycje produkcyjne w postaci rozwiniętego rzemiosła zasługują na dalsze poparcie, stwarzanie możliwości rozwoju, szczególnie zakładów branży stolarskiej, budowlanej i spożywczej.

Lokalizacja nowych zakładów w poszczególnych wsiach gminy Łubniany jest możliwa i pożądana, pod warunkiem unikania konfliktów i usytuowania w sposób wykluczający uciążliwość dla osób trzecich.

4.2. Składy i magazyny.

Istniejące obiekty składowo-magazynowe nadają się do dalszego użytkowania i trwałej adaptacji.

Na cele magazynowo-składowe mogą być przekształcane obiekty wybudowane we wsi Kępa, z przeznaczeniem na przemysłową hodowlę drobiu. Proces ten już się rozpoczyna i głównie ze względów sanitarnych powinien być wspierany przez władze gminne i samych właścicieli.

Dopuszcza się również możliwość lokalizacji na terenie gminy, a zwłaszcza we wsiach położonych blisko Opola i dobrze powiązanych komunikacyjnie z miastem, obiektów o charakterze składowo-magazynowym (hurtownie) obsługujących miasto Opole i całą aglomerację opolską.

4.3. Budownictwo.

W dziale "Budownictwo" podstawowe znaczenie ma baza remontowo-budowlana leśnictwa, zlokalizowana we wsi Jełowa. Zainwestowany trwale na obszarze ok. 2,5 ha ośrodek kwalifikuje się do stałej adaptacji, z możliwością dalszego rozwoju. Również do trwałej adaptacji kwalifikuje się baza remontowo-budowlana rolnictwa w Łubnianach.

Na terenie gminy istnieje bardzo rozwinięta sieć budowlanych zakładów rzemieślniczych (stolarstwo, ciesielstwo, dekarstwo, blacharstwo, murarstwo, betoniarstwo, instalatorstwo, zduństwo i inne)

Tradycje te należy utrzymywać i rozwijać; a jednym z istotnych tego warunków jest możliwość lokalizacji nowych zakładów i ułatwienia stwarzane w tej dziedzinie. Wprowadzone zmiany w planie ogólnym gminy stwarzają warunki lokalizacji zakładów rzemiosła budowlanego we wszystkich wsiach gminy w sposób nieuciążliwy dla otoczenia i zapewniający ład przestrzenny i efektywność ekonomiczną.

4.4. Rolnictwo.

Warunki dla rozwoju produkcji rolnej w gminie Łubniany nie są najlepsze: przeważają użytki rolne IV i V klasy, a wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest o prawie 10 punktów niższy od przeciętnej dla województwa opolskiego (odpowiednio 77,3 pkt w gminie Łubniany i 87,2 pkt średnio w województwie).

W strukturze władania gruntami dominują w gminie lasy państwowe, zajmujące 47,8 % powierzchni gminy.

Formą intensywnej gospodarki rolnej (zwierzęcej) rozwiniętej na terenie gminy są ферmy drobiu. W szczytowym okresie ich rozwoju było w gminie Łubniany 25 ferm o łącznej pojemności ponad 400 000 sztuk drobiu. Główna koncentracja ferm występuje na terenie wsi Kępa, gdzie istnieje 17 ferm o pojemności ok. 278 000 sztuk.

Przewiduje się, że nadal utrzymana zostanie dominująca rola indywidualnej gospodarki rolnej. W miarę rozwoju pozarolniczych funkcji i nie związanych z rolnictwem źródeł utrzymania, można liczyć się ze spadkiem liczby gospodarstw, zwłaszcza drobnych o areale poniżej 5,0 ha, nie zapewniających dostatecznych źródeł utrzymania rolnikowi i jego rodzinie. Postępować zatem powinien naturalny proces umacniania i rozwoju gospodarstw dużych i specjalistycznych, czemu będą sprzyjać wprowadzone zmiany w planie ogólnym, dopuszczające możliwość rozbudowy istniejących siedlisk gospodarstw rolnych lub budowy nowych w rejonach, gdzie znaczący areal użytków rolnych stwarza potencjalne możliwości takich procesów.

Ze względu na bliskie sąsiedztwo miasta Opola i duży rynek zbytu - należy preferować intensyfikację produkcji rolnej, tworzenie większej liczby gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych, zwłaszcza we wsiach podmiejskich (Kępa, Kolanowice, Masów, Luboszyce).

W zakresie gospodarki leśnej nie przewiduje się istotnych zmian. Istniejące leśniczówki w Brynicy, Dąbrowce Łubn. i Masowie kwalifikują się do adaptacji.

Lasy gminy Łubniany i gmin przyległych należą do regionu intensywnego rozwoju gospodarki leśnej i powinny być nadal uprawiane i eksploatowane stosownie do swoich podstawowych funkcji produkcyjnych i ekologicznych.

5. GOSPODARKA MIESZKANIOWA.

Sytuację mieszkaniową na terenie gminy ocenia się jako ogólnie dobrą. Zagęszczenie izb jest stosunkowo niskie (0,83 osób/izbę), powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca - relatywnie wysoka ($22,9 \text{ m}^2/\text{osobę}$), a stan techniczny zabudowy jest na ogół dobry i bardzo dobry.

Równocześnie jednak obserwuje się pewien niedobór mieszkań samodzielnych (1,20 gosp.domowych na mieszkanie) i spory ruch budowlany, nawet w okresie obecnego kryzysu i recesji gospodarczej.

Mając to na uwadze oraz przewidywany dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych gminy w znacznej części istniejących wsi - zmiany w planie ogólnym poszerzają znacznie zasięg obszarów dopuszczalnej nowej zabudowy i wyznaczają nowe tereny skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego typu jednorodzinnego.

W ramach wyznaczonych terenów istnieją duże możliwości wyboru dogodnej lokalizacji, przy równoczesnym utrzymaniu zwarteści układów przestrzennych wsi, umożliwiającej i warunkującej zamierzone w przyszłości ich uzbrojenie w sieciowe urządzenia komunalne.

6. URZĄDZENIA I INSTYTUCJE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.

6.1. Oświata i wychowanie.

Przedszkola istniejące nadają się do dalszego użytkowania, zwłaszcza w okresie najbliższych lat.

Szkoły podstawowe.

istniejące w 7 wsiach gminy mogą być użytkowane do 2000 roku pod warunkiem dokonywania wymaganych remontów. Wskazana jest pilna rozbudowa szkoły w Łubnianach i w miarę możliwości terenowych - powiększenie działek większości szkół wraz z budową urządzeń sportowych.

6.2. Kultura.

Zainwestowanie gminy w urządzenia kultury jest niedostateczne. Istniejące instytucje kultury nie przejawiają dostatecznie ożywionej działalności (świetlice, kluby, punkty biblioteczne), nie są w pełni wykorzystywane inne pomieszczenia nadające się do prowadzenia działalności rozrywkowej, pracy kulturalno-oświatowej z dziećmi i młodzieżą (np. świetlica OSP.) Wskazana jest budowa nowego obiektu dla Gminnego Ośrodka Kultury w Łubnianach, którego działalność powinna aktywizować życie kulturalne w całej gminie.

6.3. Zdrowie i opieka społeczna.

Istniejące obiekty (3 ośrodki zdrowia, 1 apteka) nadają się do adaptacji na okres perspektywiczny i w zasadzie zaspokajają potrzeby gminy.

Ze względu na bliskie położenie gminy w stosunku do m. Opoli - mieszkańcy mają możliwość korzystania z wyspecjalizowanych usług służby zdrowia (przychodnie, szpitale, laboratoria) istniejących w Opolu.

Ponadto część mieszkańców - pracownicy Elektrowni OPOLE i ich rodziny korzystają z rozwiniętej bazy nowoczesnej przychodni przyzakładowej.

6.4. Usługi handlowe, gastronomiczne i rzemieślnicze.

Handel w zasadzie zaspokajał dotychczasowe potrzeby mieszkańców gminy. Obecnie, w miarę rosnącej oferty towarowej, istnieje potrzeba znacznego rozwoju sieci handlowej. W pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane nieużytkowane dotychczas lokale handlowe istniejące w wielu wsiach gminy (Łubniany, Brynica, Jełowa, Kępa) oraz odremontowane i zmodernizowane lokale dotychczas użytkowane. Proces ten w zasadzie został rozpoczęty.

Dopuszcza się możliwość adaptacji na cele handlowe innych pomieszczeń, a nawet części budynków mieszkalnych, na wniosek zainteresowanych inwestorów prywatnych.

Ustalenia szczegółowe zawarte w dalszej części tekstu planu, dotyczące poszczególnych wsi powinny być w tym zakresie traktowane bardzo elastycznie i dopuszczać możliwość uruchamiania nowych lokali handlowych, gastronomicznych i rzemieślniczych w możliwie najszerszym zakresie i wszędzie tam, gdzie nie występują określone jednoznacznie przeciwwskazania lub zagrożenia.

Gastronomia

rozwinięta była dotychczas w gminie w stopniu niedostatecznym.

Działało tylko 5 zakładów gastronomicznych (w tym 1 restauracja) o na ogół niskim standardzie technicznym, sanitarnym oraz niskim zakresie świadczonych usług.

Pozytywne tendencje i zmiany w postaci powstawania nowych zakładów są już w toku. Procesowi temu należy sprzyjać, a ustalenia planu ogólnego poprzez umożliwianie lokalizacji nowych inwestycji lub zgodę na adaptację na ten cel obiektów istniejących będą sprzyjać takiej działalności.

Ogółem zasoby gastronomii powinny przynajmniej zostać znacznie zwiększone przez tworzenie zakładów o różnym profilu i zakresie (restauracje, bary, pizzerie, piwiarnie, kawiarnie, lodziarnie itp.) w tym również usług typu kulturalno-rozrywkowego (czytelnictwo, czasopisma, bilard, szachy i inne)

Rzemiosło usługowe

niezależnie od produkcyjnego i budowlanego, rozwinięte jest w gminie b. dobrze. Tradycje te należy pielęgnować i tworzyć możliwości ich dalszego kultywowania i rozwoju. Wprowadzone zmiany do planu ogólnego gminy również sprzyjają tej tendencji w postaci usuwania wszelkich trudności i barier związanych z lokalizacją nowych lub adaptacją obiektów istniejących na terenie gminy.

Przyjmuje się, że rozwój działalności rzemieślniczej nie powinien mieć żadnych ograniczeń, nie określa się również żadnych wielkości liczbowych (powierzchni, zatrudnienia) określających docelowy stan rzemiosła w gminie. Dopuszczać należy tworzenie zakładów o różnym profilu i zakresie działania, w tym: lokalnym, gminnym, ponadgminnym, a nawet ogólnokrajowym. Należy jedynie egzekwować zasadę respektowania obowiązujących przepisów (sanitarnych, p-pożarowych, ochrony środowiska) oraz zachowania porządku i ładu przestrzennego.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

7.1. Komunikacja.

Komunikacja kolejowa.

Przez teren gminy przebiegają następujące linie kolejowe:

- relacji Opole-Jełowa-Kluczbork

przewiduje się docelowo elektryfikację oraz budowę drugiego toru.

Istniejący budynek stacyjny JEŁOWA - adaptuje się.

- relacji Jełowa-Namysłów, jednotorowa niezelektryfikowana - do adaptacji .

W południowej części gminy w rejonie wsi Kępa, na styku z miastem Opolem - rezerwuje się teren pod projektowaną obwodnicę kolejową miasta. Linia ta krzyżować się będzie w różnych poziomach z drogą wojewódzką nr 703.

Układ drogowy.

Istniejący układ komunikacyjny stanowią drogi o znaczeniu międzyregionalnym, lokalnym oraz drogi gospodarcze do transportu rolniczego.

- Droga krajowa - międzyregionalna relacji Opole - Łódź Nr 45

Z uwagi na duże prognozowane natężenie ruchu wystąpi konieczność budowy dodatkowych pasaów ruchu o odpowiednich parametrach technicznych.

Plan rezerwuje możliwość takiej rozbudowy.

- Droga krajowa regionalna Nr 461 łącząca drogę Nr 45 w rejonie Jełowej przez Dąbrówkę Łubniańską, Brynicę, Kup do Namysłowa. Sygnalizuje się w planie konieczność usprawnienia przebiegu tej drogi w Dąbrówce Łubniańskiej.

Pozostała sieć dróg to drogi wojewódzkie i gminne.

Najważniejsza z nich w sensie powiązania z Opolem to droga Nr 703 wymagająca korekt łuków w Kępie i Luboszcach.

Sygnalizuje się docelowo możliwość zmiany biegu drogi w Luboszcach w rejonie Małej Panwi. Wyprostowanie biegu drogi na most na Małej Panwi pozwoli na usprawnienie ruchu w centralnym rejonie wsi.

- Układ komunikacyjny uzupełniają drogi wewnątrz-osiedlowe, obsługujące przyległą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą wyprowadzone w większości przypadków w rozłogi polne i leśne.

3. Techniczne zaplecze motoryzacji.

- Na terenie gminy istnieje stacja paliw przydrożna zlokalizowana we wsi Jełowa.

Rezerwuje się teren pod lokalizację stacji paliw przy drodze Łubniany - Brynica, zgodnie z wnioskiem Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych.

- W planie sygnalizuje się lokalizację parkingów na odcinkach dróg przebiegających przez lasy, do realizacji przez Zarząd Lasów Państwowych.

7.2. Gospodarka wodno-ściekowa.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Plan przewiduje realizację systemu zaopatrzenia w wodę w sposób zorganizowany.

Gmina posiada opracowany w 1992 r. Program realizacji wodociągów grupowych dla dwóch zespołów wsi :

- wodociąg grupowy dla wsi Kobylno, Grabie, Jełowa, Dąbrówka Łubniańska, Łubniany, Masów - w oparciu o studnie wiercone o łącznej wydajności $66 \text{ m}^3/\text{h}$ w rejonie PGR Kobylno-Niwa, wraz z realizacją zbiorników wyrównawczych i pompowni kontenerowych w rejonie wsi Kobylno (o pojemności $V = 300 \text{ m}^3$) i we wsi Łubniany (o pojemności $V = 150 \text{ m}^3$)
- wodociąg grupowy dla wsi: Kępa, Luboszyce, Biadacz, Kolanowice - w oparciu o dostawę wody z Opola (rejon ul. Lipowej)
Docelowo planuje się spięcie sieci wodociągowej z Zawadą w rejonie Kolanowic lub Luboszyce.

Leżąca w zachodniej części gminy wieś Brynica może być zwodociągowana w powiązaniu z wodociągiem grupowym gminy Dobrzeń Wielki, na bazie ujęć wody w Świerklach lub wariantowo na przedłużeniu sieci z Łubnian po dalszej rozbudowie istniejących ujęć wody w PGR Niwa.

Pod realizację zbiorników wyrównawczych rezerwuje się tereny o powierzchni około 0,25 ha.

Wodociągi znajdują się w trakcie realizacji. Do 1995 r. wykonano sieci we wsi Kobylno, Grabie, Jełowa i Kępa.

2. Oczyszczanie i odprowadzenie ścieków.

Obecnie wsie gminy Łubniany nie posiadają zorganizowanego systemu odprowadzenia ścieków.

Sporządzony bilans ścieków uwzględnia ścieki bytowo-gospodarcze z gospodarstw i zakładów usługowych.

Średnie dobowe ilości odprowadzanych ścieków przyjęto jako pochodną ilości dostarczanej wody wielkości 90 %.

Bilans ścieków i ładunki zanieczyszczeń w ściekach surowych.

L.p.	Nazwa miejscowości	RLM	Q śr.dob. m ³ /dobę	Ładunek BZT 5 kg/dobę	Ładunek zawiesina og. kg/dobę
1	2	3	4	5	6
1.	Luboszyce	747	149,2	44,8	67,1
2.	Kępa	1 303	240,7	78,2	114,3
3.	Bładacz	557	111,2	33,4	50,0
4.	Kolanowice	450	90,1	27,0	40,5
5.	Jełowa	1 625	300,0	97,5	145,5
6.	Kobylno	230	46,1	13,8	20,7
7.	Grable	173	34,5	10,4	15,5
8.	Łubniany	1 267	253,2	76,0	113,9
9.	Dąbrówka Łubn.	462	92,3	27,7	41,5
10.	Masów	262	52,2	15,7	23,5
11.	Brynica	1 255	251,1	75,3	113,0

2.1. Koncepcja odprowadzenia ścieków sanitarnych z gospodarstw wiejskich.

Celem ochrony wód powierzchniowych rzek Brynica, Jemielnica i Mała Panew zaliczonych do wód I klasy czystości zaplanowano na terenie gminy budowę oczyszczalni ścieków przy wykorzystaniu "Programu regionalnego skanalizowania wsi województwa opolskiego" w tym dla gm. Łubniany opracowanego przez BPWM w Opolu.

Opis programowanych kanalizacji gm. Lubniany.

1/ Kanalizacja dla wsi Luboszyce - Kępa - Biadacz.

Zaprojektowano kanalizację sanitarną w systemie pompowo-grawitacyjnym ułożoną wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudowy prowadzącej ścieki do projektowanej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej w północnej części wsi Luboszyce.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rz. Mała Panew, zaliczona docelowo do wód I kl. czystości.

Ilość ścieków dopływających na oczyszczalnię łącznie z wodami infiltracyjnymi:

$$Q \text{ śr.dob} = 626,4 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$RLM_{(BZT \ 5)} = 2 \ 607$$

2/ Kanalizacja wsi Lubniany - Dąbrówka Lubniańska.

Oczyszczalnię ścieków zlokalizowano w półn. części wsi Lubniany nad rzeką Brynicą, będącą jednocześnie odbiornikiem ścieków po oczyszczeniu. W układzie kanalizacji przewidziano budowę przepompowni ścieków przerzucającą ścieki z Dąbrówki Lubniańskiej do kanalizacji wsi Lubniany.

Dla zabudowy peryferyjnej przewidziano punkt zlewny.

Ilość ścieków dopływająca na oczyszczalnię, łącznie z wodami infiltracyjnymi:

$$Q \text{ śr.dob} = 431,9 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$RLM_{(BZT \ 5)} = 1 \ 729$$

3/ Kanalizacja wsi Kolanowice - Masów. (+ wieś Węgry gm. Turawa)

Przewiduje się odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię zlokalizowaną we wschodniej części wsi Kolanowice.

Ścieki sanitarne z Masowa przepompowywane będą do kanalizacji wsi Kolanowice a z Kolanowic na projektowaną oczyszczalnię.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rz. Mała Panew (I kl. czystości)

Ilość ścieków dopływających na oczyszczalnię łącznie z wodami infiltracyjnymi:

$$Q \text{ śr.dob} = 177,9 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$RLM_{(BZT \ 5)} = 712$$

4/ Kanalizacja wsi Jełowa - Grabie - Kobylno.

Oczyszczalnię ścieków zlokalizowano w Jełowej nad rzeką Brynicą (I kl. czystości)

W układzie kanalizacji przewidziano dwie przepompownie ścieków, jedną przerzucającą ścieki z Kobylna do wsi Grabie, a drugą ze wsi Grabie do Jełowej.

Na oczyszczalni przewiduje się punkt zlewny dla zabudowy peryferyjnej.

Ilość ścieków dopływająca na oczyszczalnię, łącznie z wodami infiltracyjnymi:

$$Q \text{ śr.dob} = 475,8 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$RLM_{(BZT \ 5)} = 2 \ 028$$

5/ Kanalizacja wsi Brynica.

Ścieki ze wsi brynica odprowadzane będą na oczyszczalnię zlokalizowaną po zachodniej stronie wsi nad rz. Brynicą (I kl. czystości wód)

Ilość odprowadzanych ścieków wraz z wodami infiltracyjnymi:

$$Q \text{ śr.dob} = 313,9 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$RLM_{(BZT \ 5)} = 1 \ 255$$

6/ Oczyszczalnia ścieków dla Ośrodka Remontowo-Budowlanego Lasów
Państwowych w Jełowej.

Do oczyszczalni doprowadzone będą ścieki sanitarne z istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych zakładu, a także ścieki pozostające z wytwórni prefabrykatów i tartaku.

Będzie to oczyszczalnia kontenerowa typu ELIOT - 100.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rów R - P - 5 - prawostronny dopływ rzeki Brynicy (I kl. czystości wód).

Przewidywana ilość ścieków odprowadzana na oczyszczalnię wyniesie: $Q \text{ śr.dob} = 56,3 \text{ m}^3/\text{dobę}$

7.3. Elektroenergetyka.

1. Sieci najwyższych napięć.

Przez obszar gminy przebiegać będą:

- adaptowana linia 110 kV relacji Dobrzeń - Ozimek
(linia napowietrzna dwutorowa)
- projektowana jednotorowa napowietrzna linia 110 kV relacji
Dobrzeń - Kluczbork,
- projektowana jednotorowa napowietrzna linia 400 kV relacji
Dobrzeń - Fortuna.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego najmniejsza dopuszczalna odległość pomiędzy najbliższym przewodem roboczym linii a zabudową wynosi:

- dla linii 110 kV - 14,5 m
- dla linii 400 kV - 33,0 m

2. Sieci średnich napięć.

Zweryfikowany bilans mocy po uwzględnieniu współczynnika jednoczesności $k_j = 0,7$ będzie wynosił:

a) indywidualne odbiory bytowo-komunalne wsi	
i produkcji rolnej	2,2 MW
b) odbiory skupione i zbiorcze planowane,	
zapotrzebowanie mocy wszystkich odbiorców	1,0 MW
Razem	3,2 MW

-
Stanowi to wzrost 30% zapotrzebowania mocy szczytowej w okresie docelowym w stosunku do 2,2 MW zapotrzebowania mocy szczytowej dla gminy w roku 1990.

Odbiorcy energii elektrycznej będą w dalszym ciągu zasilani z GPZ Zakrzów.

Przyjmując do adaptacji istniejące stacje transformatorowe

15/0,4 kV (za wyjątkiem stacji słupowej Jełowa-Tartak, którą przewidziano do likwidacji) planuje się budowę do roku 2000 dodatkowo 13 obiektów. Lokalizacje obiektów stacji przewiduje się w Brnicy, Łubnianach, Kolanowicach, Biadaczu, Luboszcach i Jełowej. Plan umożliwia również budowę nowych stacji w momencie gdy zaistnieją potrzeby wynikłe z lokalizacji odbiorców skupionych, lub nastąpi nagły wzrost zapotrzebowania mocy w grupie odbiorców bytowo-komunalnych.

Stacje należy budować na terenach nie wywołujących kolizji z zagospodarowaniem przestrzennym.

Dla potrzeb stacji transformatorowych należy rezerwować następujące wielkości terenu:

- stacje wieżowe - 3,4 m x 4 m
- stacje słupowe - 4m x 4 m

Do obiektów należy zapewnić swobodny dojazd.

Szczegółowe lokalizacje stacji oraz sposób włączenia ich w istniejący układ sieci 15 kV zostaną określone na etapie opracowania miejscowych planów o większej szczegółowości, lub projektów technicznych wykonywanych w oparciu o wytyczne z planu ogólnego gminy i techniczne warunki przyłączenia wydawane przez Rejon Energetyczny Opole.

Plan zakłada realizację nowych odcinków sieci niskiego napięcia jako napowietrznych.

7.4. Gazownictwo.

Przewiduje się sukcesywną gazyfikację obszaru gminy w oparciu o istniejące i projektowane sieci przesyłowe gazu przebiegające przez obszar gminy.

Z istniejącego gazociągu DN 500 CN 6,3 MPa przewiduje się wyprowadzenie sieci gazowej w rejonie wsi Luboszyce, Kolanowice i Łubniany przez stacje redukcyjne.

Niezbędne jest opracowanie projektu gazyfikacji gminy przez jednostkę specjalistyczną.

W rejonie wsi Luboszyce i Kolanowice w ramach programu dolesień należy pozostawić pas terenu szer. 3,0 m po obu stronach istniejącego gazociągu.

Część II USTALENIA PLANU

II.1. Ustalenia ogólne

1. ZAKRES ELASTYCZNOŚCI PLANU.

1.1. Forma ustaleń.

Ustalenia planu zawarte w tekście planu i na rysunku planu stanowią podstawę i wytyczne do ustalania warunków urbanistyczno-architektonicznych, jakim powinny odpowiadać inwestycje przewidziane do realizacji na obszarze gminy. W ustaleniach planu wyodrębnia się:

- a/ ustalenia obowiązujące - podstawowe elementy planu, których zmiana powoduje naruszenie zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem. Zmiana tych ustaleń może być dokonana wyłącznie w trybie przewidzianym dla sporządzenia planu, określonym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.
- b/ ustalenia postulatywne.

Ustalenia obowiązujące.

Podstawowe elementy planu o charakterze ustaleń obowiązujących:

- przeznaczenie (funkcje) terenów w liniach rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania.
- podstawowy układ komunikacji drogowej
- zasady ochrony dóbr kultury,
- zasady ochrony środowiska.

Ustalenia postulatywne

stanowią orientacyjne propozycje planu, których zmiana nie spowoduje naruszenia zasad zagospodarowania obszaru objętego planem. Zmiana tych ustaleń nie wymaga formalnego dokonania zmiany planu. Dotyczy to np. zasad uzbrojenia terenu.

1.2. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami planu, a nie sprzecznych z planem i przepisami ogólnymi, właściwy jest Zarząd Gminy na wniosek podległej mu służby fachowej.

Do czasu realizacji ustaleń planu nie wyklucza się możliwości czasowego wykorzystania terenów na funkcje odmienne od określonych planem, jeżeli nie powodują zanieczyszczeń, bądź zakłóceń środowiska i nie tworzą konfliktów sąsiedztwa z funkcjami istniejącymi lub projektowanymi. Decyzje w takich sprawach winny być obwarowane terminami i kosztami przywrócenia terenu do stanu pierwotnego w celu realizacji zadań określonych planem.

2. ZASADY REALIZACJI PLANU.

1/ Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie przez określenie warunków zabudowy lub modernizacji i zagospodarowania terenu przez fachową służbę Zarządu Gminy w zakresie gospodarki przestrzennej (urbanistyki, architektury, budownictwa i gospodarki gruntami).

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzupełnić o ustalenia szczególne dla danego obszaru określone w tekście planu, dotyczące ochrony dóbr kultury i ochrony i kształtowania środowiska.

2/ Realizację planu należy prowadzić zgodnie z właściwymi przepisami ogólnymi dotyczącymi:

- a/ zadań w sprawach gospodarki przestrzennej organów samorządu terytorialnego i rządowej administracji ogólnej,
- b/ planowania przestrzennego,
- c/ gospodarowania gruntami budowlanymi, podziału nieruchomości i wywłaszczenia,

- d/ prawa budowlanego,
- e/ gospodarowania gruntami rolnymi i leśnymi,
- f/ ochrony środowiska i niektórych jego elementów,
- g/ ochrony wartości kulturowych.

W przypadku zmian w przepisach ogólnych należy dokonać analizy wpływu tych zmian na ustalenia niniejszego planu i jeśli stwierdzi się konieczność dostosowania ustaleń planu do zmienionych przepisów - dokonać zmian w planie stosując właściwe procedury formalno-prawne.

3. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

- 1/ Plan zakłada utrzymanie i rozwój istniejącej sieci osadniczej.
- 2/ Należy dążyć do koncentracji zainwestowania wsi w ramach posiadanych zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 3/ Dopuszcza się lokalizację programu mieszkaniowego i usługowego w granicach ustalonego zainwestowania, poza strefami sanitarnymi-baz, cmentarzy i oczyszczalni ścieków.
- 4/ Realizacja budownictwa mieszkaniowego na wyznaczonych nowych kompleksach terenów winna być poprzedzona opracowaniami szczegółowymi, zapewniającymi warunki dojazdu do działek i doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
- 5/ Zaleca się koncentrację usług w rejonach centralnych wsi.
Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w ramach istniejącego i projektowanego zainwestowania, zwłaszcza w jednostkach nie posiadających wykształconego obszaru koncentracji usług.

- 6/ Stwarza się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wśród zabudowy zagrodowej.
- 7/ Wskazuje się tereny dla realizacji usług o charakterze uciążliwym.
- 8/ Adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia rolnicze, produkcyjno-usługowe i przemysłowe przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.
- 9/ Wyznacza się tereny przewidziane do zalesienia, zgodnie z granicą polno-leśną.
- 10/ Adaptuje się podstawowy układ dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych, z zaleceniem wprowadzenia w ramach remontów, korekt nienormatywnych łuków i poszerzenia jezdni.
- 11/ Plan wskazuje zasady realizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, prowadzenia sieci elektroenergetycznych wysokich napięć i gazowej.
- 12/ Realizacja sieci infrastruktury technicznej i komunikacji winna być poprzedzona opracowaniami studialnymi, uwzględniającymi wszystkie inne przestrzenne ustalenia planu, zwłaszcza w przypadku przyjęcia rozwiązań odmiennych od zasad ustalonych w planie.

4. USTALENIA DLA PODSTAWOWYCH FUNKCJI TERENÓW GMINY.

1/ Strefa mieszkalnictwa.

dotyczy symboli MN, MR, MN/MR, MN/U na rysunku planu.

W istniejących i projektowanych w gminie strefach zabudowy mieszkaniowej wyróżnia się rejony:

- zabudowy istniejącej zagrodowej przemieszanej z zabudową jednorodzinną i usługami
- zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi na terenach nowych.

Dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w lukach zabudowy istniejącej oraz na działkach zabudowanych w granicach objętych zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dopuszcza się również lokalizację zabudowy zagrodowej lub ogrodnictw z zabudową mieszkaniową przy zachowaniu warunków sanitarnych i ochrony środowiska.

Dopuszcza się przekształcenia w ramach istniejących działek zagrodowych na funkcje nie związane z rolnictwem (np. usługowe) po spełnieniu warunków określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej należy wyprzedzająco opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź plany podziału terenu na działki budowlane (dla małych terenów) z zapewnieniem dojazdów odpowiedniej szerokości (około 8 m), pozwalających na realizację sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych w danym rejonie usług podstawowych, placów zabaw dla dzieci, zieleni, parkingów przy usługach itp. elementów wyposażenia przestrzeni publicznych.

2/ Strefa usług podstawowych i nieuciążliwych.

dotyczy symboli: UH, UG, UK, UO, UZ, US, UI oraz UR
nieuciążliwych - na rysunku planu

Nie występuje na ogół samodzielnie w poszczególnych wsiach, tylko w formie przemieszanej z zabudową mieszkaniową.

Usługi podstawowe handlu, gastronomii, oświaty, kultury, zdrowia itp. mogą być lokalizowane wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej. Dotyczy to nowych realizacji i obiektów adaptowanych. Istnieje możliwość zamiany funkcji tych obiektów na inne funkcje usługowe z wyjątkiem składowych i produkcyjnych powodujących uciążliwość dla otoczenia bezpośrednią i pośrednią (np. duża ilość dojeżdżających lub parkujących samochodów ciężarowych i dostawczych - powyżej 10 poj./zmianę)

3/ Strefa usług uciążliwych i wytwórczości

(produkcyjno-usługowa)

dotyczy symboli na rysunku planu: P, S, B, UR uciążliwych.

Na terenach tych można sytuować obiekty o wyższym stopniu uciążliwości w stosunku do terenów mieszkaniowych i usług podstawowych wymagających ochrony (szkół, przedszkoli, obiektów służby zdrowia).

Szczególnie na tych terenach należy lokalizować warsztaty rzemieślnicze, obsługi samochodów (lakiernictwo, blacharstwo, mechanika pojazdowa, diagnostyka, handel samochodami), a także zakłady produkcji materiałów budowlanych, stolarnie i wszelkie rzemiosło produkcyjne.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizację usług uzupełniających z zakresu handlu, gastronomii, administracji itp.

Wszelkie nowe inwestycje uciążliwe wymagają procedur ustalonych w dziale dotyczącym ochrony środowiska.

Istniejące wśród zabudowy mieszkaniowej obiekty uciążliwe wymagają doprowadzenia do zgodności z wymogami ochrony środowiska wg ustalonych procedur.

4/ Strefa rolno-produkcyjna zainwestowana.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

RPZ, RPU, RLU, RPR, RPO.

Obejmuje tereny istniejących ośrodków produkcji i obsługi rolnictwa i leśnictwa. Zakłada się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i przekształcania zabudowy w kierunku zmniejszania uciążliwości..

Dopuszcza się przekształcenia na funkcje nie związane z rolnictwem po spełnieniu warunków określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych i wymogami ochrony środowiska.

5/ Strefa rolno-produkcyjna niezainwestowana.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: RP, RO, RZ.

Tereny upraw polowych i łąk, sadów, ogrodów, chronione przed zainwestowaniem nie związanym z produkcją rolną. Warunkowo dopuszcza się jedynie inwestycje związane z produkcją rolną (zagrody, ферmy), lokalizowane na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy z pominięciem wysokich klas bonitacyjnych. przy drogach lokalnych w pasie 45-50 m.

Zabrania się lokalizacji nowych obiektów bezpośrednio przy drogach wojewódzkich i krajowych.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU.

- 1/ Zaleca się prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu estetycznego wsi (wprowadzenie chodników, skwerów, zieleni wysokiej i ozdobnej na przestrzeniach publicznych i do linii zabudowy działek indywidualnych). Działania te z uwagi na znaczne wartości historyczne i kulturowe układów urbanistycznych należy prowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków.
- 2/ Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących dysharmonię, konflikt przestrzenny i estetyczny w stosunku do zabudowy wsi.

Dotyczy to lokalizacji obiektów zbyt wysokich, zbyt długich, stosowania obcych otoczeniu materiałów, w jaskrawych barwach itp.

Jeśli w uzasadnionych przypadkach zaistnieje konieczność lokalizacji obiektów przekraczających gabarytami i proporcjami powszechnie stosowane w danej wsi, wówczas należy zastosować środki formalne i przestrzenne dla złagodzenia konfliktu. (np. osłona z zieleni wysokiej odpowiednio skomponowanej, rozbicie bryły obiektu itp.)
- 3/ Należy utrzymać na obszarze gminy ciągi zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i stanowiących ciągi ekologiczne wzdłuż potoków.
- 4/ Adaptuje się trwale pomniki przyrody, cmentarze i zieleń przydrożną. Należy dążyć do utworzenia parków wiejskich w Luboszycach, na zakolach starego koryta Małej Panwi oraz we wsi Łubniany na bazie lasu sosnowego w centrum wsi.
- 5/ Nowe trasy komunikacyjne należy projektować łącznie z zielenią, odpowiednio eksponując sylwety wsi widoczne z tras.

6/ Zakazuje się składowania odpadów poza terenem wyznaczonym w planie, a wszystkie dzikie wysypiska śmieci należy bezwzględnie zlikwidować i zrehabilitować.

7/ Tereny powyrobowiskowe należy rekultywować zgodnie z ustalonym kierunkiem rekultywacji.

8/ Linie energetyczne należy prowadzić w sposób nie powodujący zakłóceń krajobrazu.

9/ Należy bezwzględnie respektować zasady określone dla obszarów chronionego krajobrazu.

Zakazuje się realizacji budownictwa wszelkiego rodzaju w enklawach leśnych, na terenach nie wyznaczonych w planie.

6. ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH.

- 1/ Ze względu na znaczne wartości historyczne i kulturowe ochronie konserwatorskiej podlegają zespoły urbanistyczne, obiekty architektury i budownictwa, parki, cmentarze, zabytki ruchome oraz stanowiska archeologiczne, wyszczególnione w wykazie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.
- 2/ Zakres działań w sferze ochrony wartości kulturowych obejmuje:
 - konserwację i rewaloryzację w odniesieniu do obiektów i terenów zabytkowych,
 - adaptację w odniesieniu do obiektów i terenów o potencjalnych wartościach kulturowych,
 - modernizację w odniesieniu do obiektów nie mających cech zabytków, a dysharmonizujących obszar o wartościach kulturowych,
 - realizację nowych obiektów wkomponowanych harmonijnie w istniejącą, historycznie ukształtowaną strukturę zabudowy.
- 3/ Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie generalnie przeznacza się funkcję zgodną z ich pierwotnym przeznaczeniem:
 - obiekty i zespoły sakralne - obsługa wiernych,
 - budynki, zagrody
 - funkcja mieszkaniowa,
 - gospodarcza, usługowa
 - cmentarze
 - adaptacja funkcji.
- 4/ Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych wymagają powiadomienia i uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu na każdym etapie projektowania i wykonawstwa.
- 5/ Stanowiska archeologiczne nie mogą być naruszone ani niszczone, nie może być naruszane otoczenie krajobrazowe przez wprowadzenie zabudowy bez zgody służb konserwatorskich.

Prawnie chronione stanowiska archeologiczne na terenie gminy zostały określone na rysunku planu.

Wszystkie stanowiska podlegają ochronie, a prace ziemne w ich obrębie muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi na koszt inwestora po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.

Wykaz zabytków architektury i budownictwa,
zabytków ruchomych i stanowisk archeologicznych
zlokalizowanych na terenie gminy ŁUBNIAŃ,
podlegających ochronie konserwatorskiej
zgodnie z ustaleniami pkt.6

WYKAZ ZABYTKÓW RUCHOMYCH - gmina Ł u b n i a n y

B R Y N I C A

- R z e ź b a: figura św. Jana Nepomucena; XVIII wiek, drewno polichromowane, umieszczona we wnętrzu kapliczki przy kościele parafialnym p.w. św. Szczepana.
- R z e ź b a: figura Najświętszej Marii Panny; XIX wiek, drewno polichromowane, umieszczona we wnętrzu kapliczki, przy domu nr 45.

D A B R Ó W K A ŁUBNIAŃSKA

- R z e ź b a: figura św. Jana Nepomucena; XVIII wiek, drewno polichromowane, umieszczona w górnej kondygnacji kapliczki-studzienki, w lesie, za wsią.

K O Ł A N O W I C E

- R z e ź b a: figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem; XIX wiek, drewno polichromowane, umieszczona we wnętrzu kapliczki, przy ul. Wiejskiej.

M A S D W

- R z e ź b a: figura Madonny z Dzieciątkiem; połowa XIX wieku, drewno polichromowane, we wnętrzu kapliczki, przy ul. Opelskiej.

WYKAZ ZABYTÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

z terenu gminy Łubniany

ŁUBNIANY

1. Kościół pow. p.w.. św. Piotra i Pawła
2. Plebania przy kościele św. Piotra i Pawła
3. Kaplica dzwonnica, ul. Strzelecka 46
4. Stodoła, ul. Opolska 21
5. Dom, ul. Opolska 23, 36, 42, 44
6. Dom, ul. Osowska 17, 45

BIADACZ

1. Kaplica dzwonnica, ul. Polna

BRYNICA

1. Kościół pow. p.w. św. Szczepana
2. Plebania przy kościele
3. Cmentarz katolicki
4. Ogrodzenie cmentarne z bramami
5. Dom, ul. Powstańców 11, 13, 34, 36, 47, 56, 59

DABROWKA ŁUBIAŃSKA

1. Kaplica dzwonnica, ul. Oleska przy nr 53
2. Kapliczka dzwonnica- studzienka na terenie Lasów Państwowych,
3. Dom, ul. Oleska 22, 30, 40, 67/spichlerz/, 71

GRABIE

1. Kościół ewangelicki
2. Stodoła przy domu nr 7

JEŁOWA

1. Kościół paraf. p.w. św. Bartłomieja
2. Ogrodzenie kościoła
3. Brama cmentarna
4. Dom nr 9

KEPA

1. Kapliczka, ul. Opolska nr 9
2. " " " 14

3. Dom ul. Opolska 7,9,12,16, + bud. gospod.,18,20,28

4. Dom ul. Polna 3,6,9

KOBYLNO

1. Kościół fil. p.w. św. Mateusza

KOLANOWICE

1. Kościół fil. p.w. św. Barbary

LUBOSZYCE

1. Kościół par. p.w. św. Antoniego

2. Kaplica dzwonnica

3. Cmentarz katolicki

4. Kaplica cmentarna

5. Dom, ul. Polna 3,15

MASOW

1. Kaplica dzwonnica, ul. Opolska 9

2. Kaplica, ul. Opolska 53

3. Dom, ul. Opolska 33,58

Wykaz zabytków- stanowisk archeologicznych zlokalizowanych

na terenie gminy ł u b n i a n y

1. Biadacz, stan.1 - punkt osadniczy z epoki mezolitu;
położenie: około 100 m na wschód od granicy wsi Luboszyce
i Czarnowasy.
2. Biadacz, stan.2 - punkty osadnicze z okresu neolitu i XIII-XIV w
położenie: dz.gr.nr 165/69, 200/69.
3. Biadacz, stan.3 - cmentarzysko kurhanowe,
położenie: przy drodze z Biadacza do Masowa, po prawej stronie
drogi, na północny wschód od cmentarza.
4. Biadacz, stan.5 - pradziejowy punkt osadniczy,
położenie: dz.gr. nr 984/101.
5. Biadacz, stan.6 - punkt osadniczy kultury przeworskiej;
położenie: dz.gr.nr 551/172, 552/173.
6. Brynica, stan.A - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 96,108.
7. Brynica, stan.B - osada produkcyjna kultury przeworskiej;
położenie: dz.gr. nr 473/24
8. Brynica, stan.C - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 410a, 1524/411.
9. Brynica, stan.D - osada produkcyjna kult. y przeworskiej lub
z okresu średniowiecza;
położenie: dz.gr.nr 105,865/103,1274/104,1640/470, 1810/104.
10. Brynica, stan.E - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 847/358.
11. Brynica, stan.F - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 453/204,551/206,534/206.
12. Brynica, stan.3 - grodzisko wczesnośredniowieczne;
położenie: dz.gr.nr 72,73,74, 630/97,236. Obiekt wpisany do
rejestrów woj. opolskiego pod nr A-504/78
13. Dąbrówka Łubiańska, stan.A- średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr.nr 435/298, 1176/296.
14. Grabie, stan.A - średniowieczny punkt osadniczy z XI-XII w;
dz.gr.nr 138,146, 151.
15. Grabie, stan. B - pradziejowy punkt osadniczy;
położenie: dz.gr.nr 90,360/92.
16. Grabie, stan.C - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 7, 197/25.
17. Jełowa, stan. A - punkty osadnicze kultury łużyckiej z okresu
średniowiecza;
położenie: dz.gr.nr 104/14, 105/14, 107/14, 108/14.
18. Jełowa, stan.B - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 58,59,347/60,193/62,346/60.

19. Jełowa, stan. C - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 479/2.
20. Jełowa, stan. D - punkty osadnicze kultury łużyckiej i z okresu
średniowiecza;
położenie: dz.gr nr 397/13, 381/13, 689/37.
21. Jełowa, stan. E - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 77,92,31.
22. Jełowa, stan. F - punkty osadnicze kultury łużyckiej i okresu
średniowiecznego;
położenie: dz.gr. nr 154/61.
23. Jełowa, stan. G - obozowisko z epoki kamienia i punkt osadniczy
kultury łużyckiej;
położenie: dz.gr. nr 386/21.
24. Jełowa, stan. H - obozowisko z epoki kamienia i średniowieczny
punkt osadniczy;
położenie: dz. 114.
25. Jełowa, stan. I - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 294/208, 581/210.
26. Jełowa, stan. K - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 334/57, 335/57.
27. Jełowa, stan. L - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr --,503/38.
28. Kępa, stan. 1 - punkty osadnicze z epoki brązu i wcześniejszego
średniowiecza; na północny zachód od wsi Kępa,
blisko granicy Krzanowice-Kępa.
29. Kępa, stan. 2 - punkt osadniczy z młodszej epoki kamienia
i cmentarzysko kultury przeworskiej;
położenie: na polu w pobliżu cmentarza kępskiego, na wschód od
Krzanowic, na południe od Jemielnicy.
30. Kępa, stan. 4 - punkty osadnicze: pradziejowy oraz z późnego
średniowiecza;
położenie: dz.gr. nr 175/87.
31. Kępa, stan. 5 - punkty osadnicze: pradziejowy, kultury łużyckiej
oraz późnośredniowieczny;
położenie: dz. gr. nr 164/72.
32. Kępa, stan. 6 - osada kultury łużyckiej, oraz kultury przeworskiej
i późnośredniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 311/144.
33. Kępa, stan. 7 - punkty osadnicze kultury łużyckiej, oraz wczesno-
i późnośredniowieczny;
położenie: dz.gr. nr 201/48.
34. Kępa, stan. 8 - późnośredniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz.gr. nr 9, 40/10,
35. Kępa, stan. 9 - późnośredniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 200/30, 142/27.
36. Kępa, stan. 10 - punkty osadnicze: kultury przeworskiej, oraz
późnośredniowieczny;
położenie: dz.gr. nr 52.

37. Kobylny. stan. A - osada średniowieczna;
położenie: dz.gr. nr 191/28.
38. Kobylny, stan. B - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 95.
39. Kobylny, stan C - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 1/32, 103/34.
40. Kobylny, stan. D - średniowieczny punkt osadniczy - XIV-XV w;
położenie dz. gr nr 27.
41. Kobylny, stan. E - późnośredniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 73, 172/72, 171/71.
42. Kobylny, stan. F - osada średniowieczna;
położenie: dz. gr. nr 18.
43. Kolanowice, stan. 2 - punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 132, 493/133, 494/133.
44. Kolanowice, stan. 3 - neolityczny punkt osadniczy, oraz osada
średniowieczna i XIV-XV w.;
położenie: dz. gr. nr 167, 974/164, 510/166.
45. Luboszyce, stan. 1 - pradziejowy punkt osadniczy;
położenie: na południowy- zachód od cmentarza w rozłidleniu
drogi Luboszyce- Krzanowice i Luboszyce-Kępa. Obecnie
stanowisko zajęte zabudową wsi i przydomowymi ogrodami
46. Luboszyce, stan. 3 - neolityczny ślad osadnictwa i punkt osadniczy
z XI-XVI w. ;
położenie: dz. 73/10, 74/10.
47. Luboszyce, stan. 12 - punkty osadnicze kultury łużyckiej, oraz
kultury przeworskiej;
położenie: dz. gr. nr 588/21, 281/35.
48. Luboszyce, stan. 13 - grodzisko wczesnośredniowieczne
położenie: dz.gr. nr 178/33, 179/33.
49. Luboszyce, stan. 14 - punkty osadnicze; neolityczny, oraz z XVI-
XVIII w. ;
położenie: dz. gr. nr 5,7.
50. Luboszyce, stan. 15 - osada z XV-XVI w. ;
położenie: dz. gr. nr 355/34, 358/34.
51. Łubniany stan. A - pradziejowy punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 200/119.
52. Łubniany . stan. B - średniowieczny punkt osadniczy;
położenie: dz. gr. nr 302/35, 316/35, 313/35.
53. Łubniany, stan. C - osada kultury przeworskiej, oraz średniowieczna
położenie: dz. gr. nr 165/85, 485/87, 346/84, 362/84, 561/85.

7. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Uchybienie poniższym warunkom w działalności lokalizacyjnej organu stanowi naruszenie art.7,ust.1 ustawy z dnia 31 stycznia 1980r *o ochronie i kształtowaniu środowiska* [tekst jednolity w Dz.U. z dnia 15.04.1994r., nr49, poz.196] i powoduje nieważność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z mocy art.7,ust.2 w/w ustawy.

7.1 USTALENIE ZNACZENIA POJĘĆ

Ilekroć w ustaleniach planu gminy Lubniany jest mowa o:

*** ocenie oddziaływania na środowisko**

- należy przez to rozumieć dokumentację sporządzoną przez rzeczoznawcę z listy biegłych Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, której zakres merytoryczny określa rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.95 w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko /Dz.U. z dnia 24 maja 1995, nr52, poz.284/.

*** ocenie rozwiązania projektowego inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska**

- należy przez to rozumieć dokumentację sporządzoną na podstawie art 65, ust. 5 ustawy z dnia 31.01.1980r. *o ochronie i kształtowaniu środowiska* /Dz.U. z dnia 15.04.1994 nr 49, poz. 196 - tekst jednolity/ przez rzeczoznawcę z listy biegłych Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, której zakres merytoryczny określa §7 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.95 w sprawie *określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko* /Dz.U. z dnia 24 maja 1995, nr 52, poz. 284/.

*** decyzji o warunkach korzystania ze środowiska**

- należy przez to rozumieć decyzje wydawane przez wojewodę /dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska działającego z jego upoważnienia/ na podstawie przepisów szczególnych tj;

- * decyzji ustalającej rodzaje i ilości substancji dopuszczalnych do wprowadzania do powietrza
- * decyzji ustalającej dopuszczalny poziom hałasu przenikającego do środowiska
- * decyzji o pozwoleniu wodnoprawnym na pobór wód i odprowadzenie ścieków do wód i gruntu, w tym również na rolnicze wykorzystanie ścieków
- * decyzji o ustanowieniu strefy ochronnej

oraz decyzje wydawane przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska tj;

- * decyzja o gospodarczym wykorzystaniu odpadów grożących skażeniem lub zakażeniem

* inwestycje, obiekty i zespoły obiektów pogarszających stan środowiska

- należy przez to rozumieć inwestycje i obiekty wymienione w §3 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.1995 w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko /Dz.U. z dnia 24.05.1995, nr52, poz.284/

* inwestycje, obiekty i zespoły obiektów szkodliwych dla środowiska

- należy przez to rozumieć inwestycje i obiekty wymienione w §2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.1995 w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko /Dz.U. z dnia 24.05.1995, nr52, poz.284/

* obiekt nieuciążliwy

- należy przez to rozumieć inwestycję, obiekt, zespół obiektów lub rodzaj bezinwestycyjnej działalności produkcyjnej i usługowej które nie są kwalifikowane jako szkodliwe lub pogarszające stan środowiska - w rozumieniu rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.1995 w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko /Dz.U. z dnia 24.05.1995, nr52, poz.284/ a ponadto nie wymagają którejkolwiek z decyzji określających warunki korzystania ze środowiska wydawanych przez wojewodę /lub z jego upoważnienia przez dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska/ i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska

* przepisy szczególne ochrony środowiska

- należy przez to rozumieć ustawy;

- * *o ochronie i kształtowaniu środowiska* [Dz.U.nr49/94, poz.196]
- * *Prawo geologiczne i górnicze* [Dz.U.nr27/94, poz.96]
- * *o ochronie przyrody* [Dz.U.nr114/91, poz.492]
- * *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [Dz.U.nr../95, poz....]

oraz wydane na ich podstawie rozporządzenia i zarządzenia a ponadto Polskie Normy

7.2 OGRANICZENIA W KORZYSTANIU ZE ŚRODOWISKA

1. W granicach obszaru chronionego krajobrazu "Lasów Stobrawsko-Turawskich" ustanowionego uchwałą nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 *w sprawie ochrony walorów krajobrazu* - załącznik nr3 [Dz.Urz.Woj.Op. z dnia 14.09.1990r., nr16, poz.322 z późniejszymi zmianami] wprowadza się następujące ograniczenia i zasady użytkowania;

**** w zakresie budownictwa, przemysłu i urbanizacji:

- [1] nie dopuszcza się lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wody bądź uciążliwych jako źródła hałasu lub odrażającej woni powodujących przekroczenia normatywów
- [2] egzekwować należy aby zakłady zlokalizowane na terenach objętych ochroną, w ich sąsiedztwie, bądź oddległe lecz oddziaływujące na nie wyposażone były w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska
- [3] przestrzegać należy maksymalnej koncentracji budownictwa, prowadzić wzmożony nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej, oszczędzać tereny uznane za szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym
- [4] zabudowa, urządzenia komunikacyjne i techniczne winny być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, cechować się estetycznym wyglądem a budownictwo mieszkaniowe nawiązywać architektonicznie do lokalnych tradycji budowlanych
- [5] otaczać szczególną opieką i ochroną miejsca pamięci narodowej, zabytki architektury i przyrody
- [6] zachować i pomnażać dążyć zasoby zieleni wysokiej w obrębie zabudowy mieszkaniowej, na terenie i wokół zakładów oraz wzdłuż szlaków komunikacyjnych i wodnych

**** w zakresie gospodarki rolnej

- [1] prowadzić gospodarkę rolną zgodną z wymogami ochrony przyrody, środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazu
- [2] doskonalić ekologiczne warunki produkcji rolnej poprzez preferowanie;
 - * gospodarstw o profilu produkcji roślinno-zwierzęcej z ograniczonym nawożeniem upraw
 - * biologicznych i technicznych systemów ochrony roślin
 - * wdrożenia zasad rolnictwa ekologicznego
 - * rozwoju pszczelarstwa i roślin leczniczych
- [3] w stosowaniu nawożenia mineralnego uwzględniać potrzebę dostosowania rodzaju, wielkości dawki i terminu do ekologicznych właściwości gleb i potrzeb pokarmowych roślin uprawnych
- [4] chemiczną walkę ze szkodnikami i chwastami stosować jako środek ostateczny i sposób ochraniający przyległe tereny
- [5] modyfikować istniejące fermy hodowli zwierząt w celu eliminowania ich uciążliwości dla środowiska przyrodniczego
- [6] w agrotechnice stosować zabiegi w terminach i w sposób uwzględniający uzyskanie - optymalnej retencji wodnej gleb i skuteczności w zwalczaniu chwastów oraz potrzebę ochrony dziko żyjących zwierząt
- [7] projektowanie melioracji wodnych prowadzących do zmiany stosunków wodnych uzależniać od uzyskania ekspertyzy ekologicznej
- [8] użytkowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej winno uwzględniać zachowanie śródpolnych oczek wodnych, stawów, zadrzewień i zakrzewień, potrzebę rekultywacji gruntów zdegradowanych, ochrony gleb przed erozją i nie powodować zniekształcania krajobrazu

**** w zakresie gospodarki leśnej, zadrzewieniowej, łowieckiej i ochrony przyrody

- [1] gospodarkę leśną prowadzić w oparciu i według opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa *"Ogólnych zasad zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu"*.
- [2] wydzielić i zakwalifikować w trakcie rewizji planów urzędzeniowych nadleśnictw i planów zagospodarowania przestrzennego do lasów grupy ochronnej tereny leśne wymagającej szczególnej opieki z tytułu spełnianych przez nie społecznych funkcji w chronionym obszarze
- [3] w planach zagospodarowania przestrzennego wydzielić i zagospodarować tereny leśne przeznaczone dla ruchu turystyczno-wypoczynkowego w rozmiarze zapewniającym ochronę pozostałym obszarom leśnym
- [4] bezwzględnie przestrzegać postanowień artykułów 29-31 ustawy z dnia 26.03.82 o ochronie gruntów rolnych i leśnych i wydanych do niej przepisów wykonawczych, zalesiać grunty nieprzydatnej dla gospodarki rolnej oraz tereny poeksploatacyjne
- [5] wzmacniać biologiczną odporność środowiska przyrodniczego poprzez wprowadzanie w ramach kompleksowych zadrzewień leśnych pasów i remiz ochronnych
- [6] dążyć do utrzymania, w granicach gospodarczo uzasadnionych to jest nie powodujących uciążliwych szkód łowieckich w rolnictwie i leśnictwie, wysokich stanów zwierzyny łownej z założeniem, że stanowi ona atrakcyjny element krajobrazu i wzbogaca go
- [7] objąć ochroną prawną wszelkie twory przyrody charakterystyczne dla chronionych obszarów i kwalifikujące się do uznania za rezerваты i pomniki przyrody jak również pielęgnować te, które w przyszłości mogą kwalifikować się do objęcia taką ochroną
- [8] objąć szczególną opieką i rewaloryzować parki wiejskie przystosowując je równocześnie, poprzez właściwe zagospodarowanie, do potrzeb wypoczynku ludności

2. Ustala się maksymalne, dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach;

a/ obszaru chronionego krajobrazu "Lasów Stobrawsko-Turawskich"

Leq dla pory dziennej /6.00-22.00/	40 dB(A)
Leq dla pory nocnej /22.00-6.00/	30 dB(A)
Maksymalny, krótkotrwały	65 dB(A)

b/ budownictwa mieszkaniowego, szkół, przedszkoli, żłobków itp. położonych przy drogach o natężeniu ruchu nie większym jak 1000 poj/h

Leq dla pory dziennej /6.00-22.00/	50 dB(A)
Leq dla pory nocnej /22.00-6.00/	40 dB(A)
Maksymalny, krótkotrwały	75 dB(A)

c/ tereny cmentarzy, usług sportu, parków, itp;

Leq dla pory dziennej /6.00-22.00/	55 dB(A)
Leq dla pory nocnej /22.00-6.00/	45 dB(A)
Maksymalny, krótkotrwały	80 dB(A)

Rozgraniczenia w/w terenów dokona Wójt Gminy zgodnie z trybem określonym w części 7.4, pkt3.

3. Obszar gminy jest tzw. "obszarem pozostałym" w rozumieniu §1; ust.1 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12.02.1990 w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.

Zabrania się lokalizacji inwestycji, zwłaszcza w obrębie terenów istniejącego i projektowanego budownictwa mieszkaniowego, oraz przeznaczania terenów na działalność powodującą emisję zanieczyszczeń do powietrza w stopniu przekra-

czającym dopuszczalne normy poza granicami terenu lokalizacji.

Zakazuje się lokalizacji, w obrębie zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich i w bezpośrednim jej sąsiedztwie na granicach tej zabudowy, ferm hodowlanych o obsadzie większej jak;

- * 10DJP [około 50 sztuk fizycznych] w przypadku trzody chlewnej
- * 20DJP [około 20 sztuk fizycznych] w przypadku bydła
- * 10DJP [około 1800 sztuk fizycznych] w przypadku drobiu
- * 2 sztuk matek stada podstawowego, w przypadku zwierząt futerkowych

4. Nakazuje się w terminie do 31.XII.1997r. modernizację, zmianę funkcji lub likwidację obiektów położonych w obrębie terenów mieszkaniowych i innych terenów chronionych a nie związanych z funkcjonowaniem tych terenów. Dotyczy to w szczególności obiektów szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska.
5. Wprowadza się obowiązek uzgadniania dokumentacji projektowej z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w przypadku obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi a lokalizowanych w odległości mniejszej niż 40m od krawędzi jezdni dróg krajowych i wojewódzkich.
6. Wprowadza się obowiązek przedkładania ekspertyz ekologicz-

nych dla realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych wymagających przekształcenia powierzchni ziemi w sposób mogący naruścić równowagę przyrodniczą - zgodnie z §11, ust.1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23.01.1987 w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi.

Dotyczy to w szczególności przebiegu liniowych urządzeń infrastruktury komunalnej przez tereny zieleni wiejskiej oraz inne tereny na których występują pomniki przyrody ożywionej znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

7. W przypadku inwestycji nowych i modernizowanych wyklucza się możliwość ustanawiania stref ochronnych w rozumieniu art.71, ust.1 ustawy z dnia 31.01.1980 o ochronie i kształtowaniu środowiska /Dz.U.nr3 z 11.02.1980, poz.6 z późniejszymi zmianam/.

W użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe i inne mogące pogorszyć stan środowiska wiążące są regulacje prawne wynikające z art.144 Kodeksu Cywilnego.

8. Tereny oznaczone symbolem RLO stanowią lasy ochronne o których mowa w art.15, pkt7a i art.77 ustawy z dnia 29 września 1991r. *o lasach* [Dz.U.nr101, poz.144].

Na terenach tych nie mogą być wznoszone budynki i budowle, z wyjątkiem służących gospodarce leśnej, obronności kraju i bezpieczeństwu wewnętrznemu, oznakowaniu nawigacyjnemu, ochronie zdrowia oraz wypoczynkowi i obsłudze turystów.

W lasach ochronnych mogą być prowadzone niezbędne prace służące koniecznej rozbudowie komunalnej infrastruktury technicznej.

9. Rolnicze zagospodarowanie ścieków hodowlanych na terenach określonych symbolami R i RZ, w szczególności z ferm hodowlanych o obsadzie większej jak 10 DJP w przypadku trzody chlewnej i 20 DJP w przypadku bydła, może być realizowane na podstawie pozwolenia wodnoprawnego i poza terenami obszaru chronionego krajobrazu "Lasów Stobrawsko-Turawskich"

7.3 REALIZACJA USTALEŃ PLANU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA W PROCEDURZE LOKALIZACYJNEJ

1. Lokalizacja obiektów i działalności kwalifikowanych, jako szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska podlega z mocy przepisów szczególnych procedurze ocen oddziaływania na środowisko. O kwalifikacji obiektu lub działalności decyduje organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadkach wątpliwych, zasięga opinii organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego właściwego w sprawach ochrony środowiska
2. W treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określa się:
 - * ograniczenia w korzystaniu ze środowiska ustalone w części 7.2
 - * zalecenia wynikające z oceny oddziaływania na środowisko - w przypadku inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska
 - * wymagania określone w uzgodnieniu wojewody na podstawie art.40,ust.3, pkt2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U.nr89,poz.415]
 - * obowiązek uzgodnienia rozwiązania projektowego inwestycji z wojewodą, na podstawie art.68,ust.5 ustawy z dnia 31.01.1980r. *o ochronie i kształtowaniu środowiska* [Dz.U.nr49,poz.196 - tekst jednolity] - w przypadku inwestycji i obiektów szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska
3. W przypadku inwestycji, które nie kwalifikują się jako szkodliwe lub pogarszające stan środowiska, a ich lokalizacja jest źródłem zastrzeżeń i protestów stron postępowania lokalizacyjnego lub organizacji społecznych o których mowa w art.99, ust.1 ustawy z dnia 31.01.1980r. *o ochronie i kształtowaniu*

środowiska [Dz.U.nr49,poz.196 - tekst jednolity] organ właściwy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wystąpi do wojewody z wnioskiem o zobowiązania inwestora, zgodnie z art.70,ust.1 wymienionej ustawy, do przedłożenia oceny oddziaływania na środowisko.

4. Tryb postępowania określony w pkt3 stosuje się również do przypadków; zmiany użytkowania obiektów, obiektów istniejących i zespołów obiektów - które nie kwalifikują się do obiektów szkodliwych lub pogarszających stan środowiska, jednak ich funkcjonowanie może spowodować lub powoduje sprzeciw zainteresowanych stron

7.4 PRZEDMIOT I TRYB POSTĘPOWANIA FORMALNEGO ZAPEWNIAJĄCEGO REALIZACJĘ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO GMINY

1. Wójt Gminy wystąpi z wnioskiem do Wojewody Opolskiego dotyczącym zmiany granic obszaru chronionego krajobrazu "Lasów Stobrawsko-Turawskich" w części położonej w rejonie przystanku kolejowego Jełowa, oznaczonej na załączniku graficznym ustaleń planu linią zieloną przerywaną.

Ze względu na koncentrację obiektów pogarszających stan środowiska /wytwórnia mas bitumicznych, strzelnica LOK, baza sprzętowo-transportowa LP, oczyszczalnia ścieków/ na tym obszarze nie ma możliwości realizacji postanowień uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu nr XXIV/193/88 z dnia 26 maja 1988 w sprawie ochrony walorów krajobrazu - załącznik nr3 [Dz.Urz.Woj.Op. z dnia 17.07.1989r., nr19, poz.231 z późniejszymi zmianami]

2. W celu realizacji postanowienia §1*/ rozporządzenia nr P/39/90 Wojewody Opolskiego z dnia 6 sierpnia 1990r. *zmieniającego uchwałę Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu w sprawie ochrony walorów krajobrazu* [Dz.Urz.Woj.Opolsk. z dnia 14.09.1990, poz.322] Wójt Gminy:

- * dokona rozgraniczenia terenów o którym mowa w pkt3 celem jednoznacznego określenia norm akustycznych w sąsiedztwie obiektów o których mowa w §1 rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr P/39/80 z dnia 6 sierpnia 1990r.
- * podejmie działania organizacyjne mające na celu zapewnienie realizacji obowiązku określonego w §1 rozporządzenia Wojewody Opolskiego

3. Zgodnie z §5, ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 września 1980r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami /Dz.U.z dnia 5 listopada 1980r.,nr24,poz.90/ Wójt Gminy dokona rozgraniczenia terenów określonych w załączniku do rozporządzenia, określając dopuszczalny poziom hałasu zewnętrznego na każdym z nich i podając o tym do wiadomości w drodze ogłoszenia w prasie lokalnej, lub w inny sposób przyjęty na terenie gminy.

***/ OBJASNIENIA**

[.....]

§1, pkt4

Jednostki organizacyjne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą dostosują w terminie do 31.XII.1997r. posiadane urządzenia i obiekty mające wpływ na otoczenie do stanu wymaganego przepisami prawa o ochronie środowiska oraz niniejszej uchwały

[.....]

8. OGÓLNE WARUNKI I USTALENIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE.

1/ Szczegółowe warunki architektoniczne i zagospodarowania działki określają każdorazowo służby budowlane Zarządu Gminy.

2/ Zalecana wielkość działek budownictwa jednorodzinnego
700-900 m²

Wielkość działek rzemieślniczych, zagrodowych, ogrodniczych
- według udokumentowanych potrzeb.

Wielkość działki uzależnia się od warunków fizjograficznych, kształtu działki oraz istniejącego i projektowanego zainwestowania własnej i sąsiednich działek.

3/ Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować na wydzielonych działkach z zachowaniem ustalonej linii zabudowy. Zalecana wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji z dachem spadzistym, z wykorzystaniem poddasza na cele użytkowe. Na działkach zabudowy jednorodzinnej możliwe jest sytuowanie poza budynkiem mieszkalnym jednego budynku gospodarczego, garażowego lub usługowego parterowego o powierzchni do 50 m² o architekturze harmonizującej z budynkiem głównym.

4/ Architektura budynków winna być dostosowana do skali i charakteru otaczającej zabudowy i powinna kontynuować lokalne tradycje stylu budowania, detalu i materiału.

5/ Dopuszcza się modernizację i przebudowę budynków z zachowaniem warunków technicznych. Ewentualna korekta linii zabudowy pożądana dla polepszenia warunków sąsiadującego układu komunikacyjnego.

6/ Dopuszcza się możliwość likwidacji istniejącej zabudowy będącej w złym stanie technicznym (nie będącej zabytkiem architektury i budownictwa) i odtworzenie obiektów w nowej linii zabudowy.

7/ Przy pracach rewaloryzacyjnych i modernizacyjnych zabytków architektury należy przestrzegać warunków określonych każdorazowo przez służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.

8/ Dopuszcza się na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej wyłącznie lokalizację usług handlu, gastronomii, biur i rzemiosła nieuciążliwego (nie wymagającego określenia warunków korzystania ze środowiska) w formie wbudowanej, przybudowanej lub obiektów wolnostojących w zależności od wielkości działki i warunków technicznych:

- na działkach o powierzchni mniejszej niż 500 m^2 dopuszcza się tylko usługi wbudowane w budynek główny.
- usługi w formie dobudowanej do budynku mogą być lokalizowane na działkach większych od 500 m^2
- usługi w obiekcie wolnostojącym mogą być lokalizowane poza budynkiem mieszkalnym na działkach większych od 700 m^2 .

Warunki powierzchniowe, sanitarne i techniczne oraz estetyczne określają każdorazowo służby budowlane Zarządu Gminy. Dla lokalizowanych usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na własnej działce lub uzyskać zgodę na parkowanie przyuliczne od zarządcy ulicy.

9/ Zabrania się lokalizacji na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (poza terenami określonymi w planie) nowych obiektów szkół, lub mogących pogorszyć stan środowiska (wymagających określenia warunków korzystania ze środowiska).

10/ Na działkach siedliskowych zabudowy zagrodowej dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących obiektów, wznoszenie nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych z zachowaniem warunków technicznych, linii zabudowy i ustaleń szczegółowych dotyczących wysokości budynku, kąta pochylenia dachu, rodzaju pokrycia i innych, określonych każdorazowo przez służby budowlane Zarządu Gminy.

11/ Na obszarze zwartej zabudowy wsi zakazuje się lokalizowania obiektów hodowlanych gospodarki wielkotowarowej tj. o obsadzie od 100 DJP - bez względu na rodzaj hodowli oraz podobnych obiektów gospodarki drobnotowarowej o obsadzie 10 - 100 DJP

W granicach zabudowy zagrodowej zwartej dopuszcza się funkcjonowanie gospodarskich obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

- 2 DJP w przypadku trzody chlewnej
lub
- 10 DJP w przypadku koni, bydła, owiec
lub
- 100 sztuk fizycznych drobiu

przy czym odległość tych obiektów od budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej nie może być mniejsza niż 15 m, pod warunkiem, że hodowla prowadzona jest lub będzie w technologii ściółkowej.

12/ Zakazuje się lokalizacji w obrębie działki siedliskowej obiektów będących źródłem odrażającej woni i stanowiących zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne (ubojnie, garbarnie, silosy na kiszonki itp.)

13/ Należy dążyć do uporządkowania zabudowy istniejącej w zagrodach przez likwidację narosłej w czasie zabudowy gospodarczej prowizorycznej, nie odpowiadającej warunkom technicznym, przeciwpożarowym i estetycznym. Obowiązkiem projektantów wszelkich działań modernizacyjnych i realizacyjnych w ramach zagrody winno być uporządkowanie zabudowy i doprowadzenie do zgodności z warunkami technicznymi i sanitarnymi.

14/ Przed obiektami usługowymi o charakterze publicznym należy projektować zatoki postojowe na samochody w odpowiedniej ilości, chodniki i zieleni ozdobną.

15/ Linie zabudowy nieprzekraczalne lub obowiązujące ustala każdorazowo służba budowlana Zarządu Gminy w zależności od klasy przebiegającej obok drogi według aktualnie obowiązujących przepisów ogólnych dla dróg, jednak nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej. Dla zespołów nowej zabudowy linie zabudowy określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o większej szczegółowości, lub plan podziału na działki.

9. PODZIAŁ GMINY NA JEDNOSTKI STRUKTURALNE (BILANSOWE).

Obszar gminy został podzielony na 11 jednostek strukturalnych, których granice odpowiadają granicom poszczególnych wsi.

Wykaz jednostek strukturalnych z określeniem przewidywanej ich wielkości (zaludnienia) oraz podstawowych funkcji zawiera tab. 1.

Wielkość i funkcje jednostek strukturalnych
gminy Łubniany.

Tab.1.

Symbol jedn. na rys. planu	Nazwa jednostki (wsi)	l. ludności w roku		Podstawowe funkcje
		1988	Perspek.	
1	2	3	4	5
A	Kępa	798	1000	Mieszkaniowa, usługowa
B	Luboszyce	987	1100	Mieszkaniowa, usługowa
C	Biadacz	724	700	Mieszkaniowa, rolna
D	Kolanowice	564	600	Mieszkaniowa, rolna
E	Masów	353	300	Rolna, mieszkaniowa
F	Łubniany	1810	1900	Usługowa, mieszkaniowa
G	Dąbrówka Łubn.	604	600	Usługowa, rolna
H	Brynica	1365	1400	Mieszkaniowa, rolna
I	Jełowa	1861	2000	Usług., mieszk., produkc.
J	Grable	173	150	Rolna
K	Kobylno	269	250	Rolna
	Razem	9306	10000	

Podstawowe funkcje poszczególnych jednostek osadniczych.

Zgodnie z treścią rozdz. III p.2. w gminie Łubniany dominować będzie funkcja mieszkaniowa, produkcyjna (rolno-leśna) i usługowa. Struktura funkcjonalna poszczególnych jednostek osadniczych jest i pozostanie bardzo zróżnicowana, przy czym wyróżnić można funkcje dominujące w poszczególnych jednostkach (patrz tab. 1)

W hierarchicznej strukturze funkcjonalnej jednostek osadniczych gminy wyróżnia się:

1. Gminny ośrodek usługowy - wieś Łubniany, z dominującą funkcją usługową i mieszkaniową, dysponujący rozwiniętym zestawem usług obsługujących obszar samej wsi i całej gminy.
2. Ośrodki o rozwiniętym programie usług zaspokajające potrzeby lokalne, a w niektórych elementach (np. wyspecjalizowane rzemiosło produkcyjne, funkcje handlu hurtowego, składy), świadczące usługi dla szerszego obszaru, w tym również na rzecz miasta Opola. Do tego rodzaju ośrodków zaliczyć można wsie: Kępa, Luboszyce, Dąbrówka Łubn., Jełowa.
3. Ośrodki o funkcjach złożonych, głównie zaplecza mieszkaniowe dla miasta Opola i Elektrowni Opole oraz produkcji rolnej - to głównie wsie o znacznym areale użytków rolnych i dogodnie położone w stosunku do ośrodków koncentracji miejsc pracy i powiązane z nimi systemem komunikacji publicznej. Funkcje takie dominują we wsiach: Biadacz, Kolanowice, Masów Brynica. Dysponować one powinny zestawem usług podstawowych.
4. Ośrodki produkcji rolnej, z reguły niewielkie wsie o regresywnych tendencjach demograficznych: Grabie i Kobyłno.

II.2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek bilansowych
(wsi).

Jednostka bilansowa A Wieś K E P A .

Podstawowe funkcje : mieszkaniowa,
 usługowa

Ludność	- stan istniejący	798 mieszkańców
	- perspektywa	1000 "

Mieszkalnictwo

- Tereny mieszkaniowe, w tym zabudowę zagrodową adaptuje się.
- Możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy w wolnych plombach.
- We wschodniej części wsi wyznacza się teren o powierzchni około 15 ha pod nową zabudowę mieszkaniową o różnych formach z przewagą wolnostojącej oraz usługi.
- Ogólna chłonność - około 150-200 mieszkań z rezerwą na okres poperspektywiczny.

Usługi

- Istniejące obiekty i urządzenia usługowe adaptuje się z możliwością rozbudowy lub częściowej zmiany funkcji.
- Przy zespole projektowanej zabudowy mieszkaniowej rezerwa terenów pod osrodek handlowo-usługowy (18 AUC)
- Dopuszcza się lokalizację usług w istniejącej zabudowie na warunkach ustalonych przez władze budowlane i sanitarne.

Rolnictwo

Na styku terenów wsi Kępa i miasto Opole - projektowany jest węzeł komunikacji drogowej i kolejowej, na trasie obwodnicy północnej miasta. Spowoduje to częściową likwidację istniejącej bazy składowo-magazynowej (d.RSZZ)

Ze względów technicznych rezygnuje się z planowanego uprzednio nowego odcinka drogi Opole-Łubniany. W związku z tym przewiduje się poprawę warunków technicznych przebiegu istniejącej drogi przez wieś (łagodzenie łuków, poszerzenie pasa pasa drogowego, budowa chodników, oświetlenia itp)

Wież KEPA

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
1 P	Dodaje się: "oraz warunków ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami ogólnymi."
2 P	Wprowadza się symbol i ustalenia: Zakład przetwórstwa mlecznego do adaptacji na warunkach korzystania ze środowiska określonych przez Wojewodę. Niewskazana jest rozbudowa zakładu poza istn. działkę.
3 S	Skreśla się symbol i ustalenia
5 RPZ	dodaje się: Wskazana sukcesywna likwidacja funkcji produkcyjnej z wykorzystaniem technicznie dobrych obiektów na magazyny i hurtownie. Warunki użytkowania adaptowanych obiektów produkcyjnych w zakresie korzystania ze środowiska - na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.
6 S	Wprowadza się symbol i ustalenia: Teren składu towarów masowych do likwidacji lub korekty granic w przypadku realizacji obwodnicy kolejowej. Zakaz wznoszenia nowych trwałych budowli. Piekarnia do adaptacji.
7 RPU	Dodaje się: Możliwość rozbudowy na wyznaczonym terenie według zasad określonych w ustaleniach ogólnych.
14 MN	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
15 MN	Skreśla się symbol i ustalenia
16 MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu
18 AUC	Skreśla się symbol i ustalenia
31 ZP	Skreśla się symbol i ustalenia
37 NU	Skreśla się symbol i ustalenia

Wieś KEPA

2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1	NU	R	Teren nowego wysypiska śmieci dla gminy. Realizacja i użytkowanie według projektu technicznego na warunkach korzystania ze środowiska określonych w decyzji uzgadniającej rozwiązania projektowe inwestycji.
2	MN	R	Powiększenie istniejącego terenu mieszkaniowego na realizację obiektów według zasad określonych w ustaleniach ogólnych dla terenów mieszkaniowych.
3	3MN/U	RZ 3S	Teren zabudowy mieszkaniowo usługowej. Na całość terenu należy opracować szczegółowy podział na działki z zapewnieniem dojazdów o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających. Teren wskazany pod koncentrację usług handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego. Z uwagi na występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, obiekty winny być niepodpiwniczone. Dopuszcza się wysoki parter. Linia zabudowy od ulic głównych 12 m od linii rozgranicz. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według ustaleń ogólnych planu. Przy usługach zapewnić miejsca parkingowe.
4	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 5-6 działek. Linia zabudowy nieprzekraczalna 8 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej. Pozostałe warunki zabudowy wg zasad określonych w ustaleniach ogólnych dla terenów mieszkaniowych. Zapewnić dojazd do pól na zapleczu działek.

Nr terenu	Oznac. nowe	Oznac. dotychczasowe	Treść
5	MN	R	Plombowa zabudowa jednorodzinna. Możliwość wydzielenia 3-4 działek w zabudowie wolno stojącej. W zachodniej części działki pozostawić pas szer. 8-10 m pod realizację drogi łączącej ul. Grunwaldzką z ul. Reymonta. Linia zabudowy nieprzekraczalna 8 m od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej. Pozostałe warunki zabudowy wg. zasad określonych w ustaleniach ogólnych dla terenów mieszkaniowych. Rezerwuje się teren o pow. 25 m² pod stację transformatorową (38 EE)
6	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Wymaga opracowania szczegółowego podziału na działki z zaprojektowaniem dojazdów i powiązaniem z ulicami istniejącymi. Szerokość drogi dojazdowej min. 8 m w liniach rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy min 6 m od linii rozgraniczającej dojazdów. Zapewnić dojazdy do pozostałych niezainwestowanych działek rolnych o szerokości 8 m. Pozostałe warunki wg. zasad określonych w ustaleniach ogólnych dla terenów mieszkaniowych.
7	R	15 MN	Zmiana planu - rezygnacja z części ustalonego planem gminy zainwestowania. Teren niezainwestowany, pozostawiony w dotychczasowym użytkowaniu rolnym. Odstąpiono od przeznaczenia go pod budownictwo mieszkaniowe i koncentrację usług.
8	R	37 NU	Zmiana planu - rezygnacja z ustalonego w planie gminy przeznaczenia pod wysypisko śmieci. Teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym
9	R	40 TDV	Zmiana planu - rezygnacja z ustalonego w planie gminy zajęcia terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego. Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym.

Jednostka bilansowa B. wieś LUBOSZYCE

Podstawowe funkcje : mieszkaniowa,
 usługowa

Ludność - stan istniejący 987 mieszkańców
 - perspektywa 1100 "

Mieszkalnictwo - Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową z możliwością uzupełnień, przebudowy i modernizacji
 - Wyznacza się nowy teren (15 MN) dla zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Usługi - Istniejące obiekty usługowe adaptuje się. Możliwość lokalizacji nowych urządzeń wewnątrz istniejącej zabudowy i na terenie 18 AUC, stosownie do potrzeb obsługi mieszkańców i rolnictwa.

Komunikacja - W celu usprawnienia przebiegu drogi Opole-Łubniany na obszarze zabudowanym wsi Luboszyce przewiduje się budowę nowego odcinka drogi (ok. 400 m) na zachód od istniejącej zabudowy.

Wodociąg - W południowo-wschodniej części wsi (przy drodze Luboszyce-Zawada) przewiduje się lokalizację zbiornika wyrównawczego wody, stanowiącego podstawę zasilania zespołu wsi południowej części gminy, tj. Luboszyce, Bładacza, Kolanowice.

Wieś LUBOSZYCE

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
2 PB	Dodaje się: Poziom hałasu na granicach posesji nie może przekraczać w porze dziennej 50 dB (A) poziomu ekwiwalentnego i 75 dB (A) poziomu maksymalnego krótkotrwałego. Nakazuje się hermetyzację procesów produkcyjnych.
3 S	Skreśla się symbol i ustalenia.
5 RPZ	Dodaje się: Warunki użytkowania adaptowanych obiektów produkcyjnych w zakresie korzystania ze środowiska - na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.
5 S	Wprowadza się symbol i ustalenia: Istniejące magazyny do adaptacji.
7 RPU	Skreśla się dotychczasowe ustalenia. Wprowadza się nowe: Teren bazy sprzętowej i usługowej. Adaptacja istniejących obiektów. Możliwość przebudowy na warunkach podanych w ustaleniach ogólnych planu.
14 MN 15 MN 16 MR 17 MR, MN	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
28 UR p	Wprowadza się symbol i ustalenia: Rzemiosło produkcyjno-usługowe do adaptacji, bez prawa rozbudowy na istniejącej działce.
37 NU	Skreśla się symbol i ustalenia.

Wieś LUBOSZYCE

2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1	UR	RZ	Teren przeznaczony pod zakład rzemieślniczy z budynkiem mieszkalnym Linia zabudowy min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi. Należy wykonać utwardzonego dojazdu o szer. 5-6 m w liniach rozgraniczających Warunki zabudowy działki jak w ustaleniach ogólnych. Możliwa realizacja warsztatu uciążliwego według ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska.
2	MN	R	Teren pod budownictwo mieszkaniowe jedno-rodzinne z dopuszczeniem rzemiosła. Wymagany podział terenu na działki z zapewnieniem dojazdów szer. 6-8 m w liniach rozgraniczających. Linie zabudowy nieprzekraczalne 6 m od linii rozgraniczających dojazdu. Warunki zabudowy i zagospodarowania działek wg ustaleń ogólnych planu. Linia zabudowy od drogi głównej 15 m od linii rozgraniczającej.
3	MN	RZ	
4	WZ	RZ	Teren rezerwowany pod zbiornik wyrównawczy wody pitnej. Realizacja i zagospodarowanie według projektu branżowego.
5	NO	R	Teren rezerwowany pod lokalną oczyszczalnię ścieków. Realizacja i zagospodarowanie według projektu branżowego. Maksymalna strefa ochrony sanitarnej 100 m.
6	KS	R	Tereny przeznaczone pod korektę drogi Opole-Lubniany. Realizacja i zagospodarowanie według projektu branżowego.
7	KS		
8	UR	R	Teren przewidziany pod powiększenie działki rzemieślniczej. Zasady zabudowy działki według ustaleń ogólnych planu.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
9	MN	R	Teren zabudowy jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług uciążliwych. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych wskazany wysoki parter budynków mieszkalnych. Linia zabudowy od drogi głównej min. 15 m. Wskazany dojazd z drogi bocznej. Warunki architektoniczno-urbanistyczne zabudowy wg. zasad podanych w ustaleniach ogólnych planu.
10	PE	R	Teren eksploatacji żwiru i piasku. Uzyskiwanie nowych terenów pod eksploatację w granicach określonych planem - zgodnie z ustawą "Prawo geologiczne i górnicze" Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska dla instalacji i urządzeń służących uszlachetnianiu kopaliny. Ustala się wodny kierunek rekultywacji. Zaleca się docelowe wykorzystanie obiektu na cele rekreacyjne. Należy wyprzedzająco opracować koncepcję zagospodarowania terenu, która stanowić będzie podstawę do prowadzenia etapowych i docelowych prac rekultywacyjnych.
11	PB	R	Zakład betoniarski na bazie sąsiedniej eksploatacji kruszyw. Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska.
12	R	37 NU	Zmiana planu - rezygnacja z ustalonego w planie gminy terenu wysypiska śmieci. Teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym.
13	R	3S	Zmiana planu - rezygnacja z przeznaczenia terenu pod składy i magazyny. Część terenu przy ulicy przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową w pasie szerokości ok. 40 m. Pozostałą część działek pozostawia się w użytkowaniu rolnym. Linia zabudowy nieprzekraczalna 8 m od linii rozgraniczającej ulicy.

Jednostka bilansowa C. wieś B I A D A C Z

Podstawowe funkcje : mieszkaniowa,
rolna

Ludność	- stan istniejący	724 mieszkańców
	- perspektywa	700 "

Mieszkalnictwo - Brak uzasadnienia dla wyznaczenia nowych terenów budowlanych. Zabudowę istniejącą adaptuje się z możliwością modernizacji i przebudowy oraz uzupełnienia istniejących luk.

Usługi - dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usługowych w obrębie wolnych działek w granicach istniejących terenów zainwestowanych wsi.

Wieś BIADACZ.

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
5 RPZ	Dodaje się: Warunki użytkowania adaptowanych obiektów produkcyjnych w zakresie korzystania ze środowiska - na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.
14 MN 16 MR 17 MN, MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
14 MNp	Dodaje się: Linia zabudowy od ulicy 8 m od linii rozgraniczającej. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
23 UK	Skreśla się w symbolu "K" i w tekście "realizacja klubu kultury o pow. 150 m ² p.u." Dodaje się: warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
25 UHp	Skreśla się "o pow. 110 m ² i baru o pow. użytkowej 150m ² " Dodaje się; Dopuszczalna budowa budynku mieszkalnego na pozostałej części działki. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
27 US	Skreśla się symbol i ustalenia.

Wieś BIADACZ.

2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznac. nowe	Oznac. dotych- czasowe	Treść
1	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 6-8 działek pod budownictwo jednorodzinne. Działka zachodnia za drogą polną może być przeznaczona pod rzemiosło. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicę. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
2	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 3 działek Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
3	MN	27 US	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 4 działek budowlanych. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.

Jednostka bilansowa D Wieś KOLANOWICE

Podstawowe funkcje : mieszkaniowa
 rolna

Ludność	- stan istniejący	564 mieszkańców
	- perspektywa	600 "

Mieszkalnictwo - Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową.
Możliwość lokalizacji nowych obiektów w lukach istniejącej zabudowy.

Rolnictwo - Utrzymuje się istniejącą funkcję rolną opartą o gospodarstwa indywidualne, z możliwością specjalizacji produkcji i częściowej zmiany struktury gospodarstw w kierunku ich uzupełnienia.

Obiekty produkcyjne i obsługi rolnictwa adaptuje się. Możliwość przekształceń na inne funkcje (kurniki, fermy)

Usługi

- Istniejące obiekty usługowe adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów budowlanych i sanitarnych.

W południowej części wsi, na terenach przyległych do istniejących zalesień dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń o funkcjach sportowo-rekreacyjnych.

Wieś KOLANOWICE 1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
5 RPZ	Dodaje się: warunki użytkowania adaptowanych obiektów produkcyjnych w zakresie korzystania ze środowiska - na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.
6 RPZ	Dodaje się: Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
14 MN 16 MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
37 NU	Skreśla się symbol i ustalenia.

Wieś KOLANOWICE 2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1	MN/UR	R	Teren budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem rzemiosła nie pogarszającego stanu środowiska
2 6 7	MN MN MN	R	Tereny pod budownictwo jednorodzinne. Możliwość wydzielenia około 18 działek budowlanych. Linia zabudowy 7 m od linii rozgraniczającej ulicę. Warunki zabudowy wg ustaleń ogólnych planu.
3	MN	R	Teren pod budownictwo jednorodzinne. Możliwość wydzielenia 5-6 działek budowlanych o szerokości frontu 22-25 m. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicę. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
4	MN	R	Teren pod budownictwo jednorodzinne. Możliwość wydzielenia 6 działek budowlanych Linia zabudowy 7 m od linii rozgraniczającej ulicę. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu
5	NO	R	Teren rezerwowany pod lokalną oczyszczalnię ścieków. Realizacja i zagospodarowanie według projektu branżowego. Maksymalna strefa ochrony sanitarnej 100 m.
8	UR	R	Działka przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego z usługami rzemieślniczymi. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy.
9	RL	37 NU	Zmiana ustaleń planu - rezygnacja z ustalonego w planie gminy wysypiska śmieci. Teren przeznacza się do zalesienia zgodnie z granicą polno-leśną.

Jednostka bilansowa E wieś M A S Ó W .

Podstawowe funkcje : rolna
 mieszkaniowa

Ludność	- stan istniejący	353 mieszkańców
	- perspektywa	300 "

Mieszkalnictwo - Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową.
 Możliwość lokalizacji nowych obiektów w lukach istniejącej zabudowy.
 Nowych terenów budowlanych nie wyznacza się.

Wieś MASÓW 1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
14 MNp 16 MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania według zasad podanych w ustaleniach ogólnych planu.
27 US	Skreśla się symbol i ustalenia.
37 NU	Skreśla się symbol i ustalenia.

Wieś MASÓW. 2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1	MN	R	Teren plombowy, przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Możliwość wydzielenia 2 działek Warunki zabudowy według zasad podanych w ustaleniach ogólnych dla terenów mieszkaniowych.
2	RL	37 NU	Zmiana ustaleń planu - rezygnacja z ustalonego w planie gminy wysypiska śmieci. Teren przeznacza się do zalesienia zgodnie z granicą polno-leśną.

Jednostka bilansowa F wieś ŁUBNIANY

Podstawowe funkcje : usługowa
 mieszkaniowa

Ludność	- stan istniejący	1 610	mieszkańców
	- perspektywa	1 900	"

Wieś gminna o charakterze wielofunkcyjnym z dominacją funkcji usługowych, mieszkaniowych, obsługi technicznej rolnictwa o zasięgu gminnym.

Utrzymuje się dotychczasowe tendencje rozwojowe ludności i wynikające stąd konsekwencje programowe i przestrzenne.

Mieszkalnictwo - Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową z możliwością uzupełnień, przebudowy i modernizacji
 - Wyznacza się nowe zespoły budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi w południowej (15 MN) i wschodniej (17 MN) części wsi, wymagające opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi - Istniejące obiekty usługowe adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy pod warunkiem zachowania przepisów budowlanych i sanitarnych.
 W centralnej części wsi (w rejonie kościoła) kontynuować przekształcenia istniejących funkcji w kierunku utworzenia gminnego ośrodka usługowego.

Komunikacja - Podstawowy układ komunikacji utrzymać, wprowadzając usprawnienia i modernizację w formie: poszerzenia pasm komunikacyjnych, ulepszenia nawierzchni, wykonania parkingów w rejonach koncentracji usług, budowy chodników i oświetlenia ulic.

Zaopatrzenie w wodę We wschodniej części wsi przewiduje się lokalizację zbiornika wyrównawczego wody, stanowiącego element systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę północnej części gminy, obejmującego wsie: Łubniany, Masów, Dąbrówka, Jełowa, Kobylno, Grabie.

Obsługa techniczno-produkcyjna rolnictwa.

- Istniejące obiekty adaptuje się z możliwością rozbudowy. Utrzymuje się wyznaczone w planie ogólnym rezerwy terenów pod ewentualną lokalizację zespołu obiektów produkcyjno-usługowych i techniczno-gospodarczych dla obsługi gminy i rolnictwa.

Wieś LUBNIANY

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
3 S 29 UR	Dodaje się: wyklucza się lokalizację zakładów przetwórstwa spożywczego Warunki korzystania ze środowiska według ustaleń ogólnych planu.
5 RPZ	Dodaje się: Zakaz rozbudowy do obsady powyżej 100 DJP przy fermie ściółkowej.
7 RPU	Zmiana oznaczenia na 7 P Skreśla się ustalenia dotychczasowe. Wprowadza się ustalenia: Teren zakładu produkcyjnego, adaptacja. Dopuszczalny poziom hałasu na granicach posesji nie może przekraczać 50 dB(A) poziomu ekwiwalentnego w dzień i 40 dB(A) w nocy oraz 75 dD (A) poziomu maksymalnego krótkotrwałego.
8 RPU	Dodaje się: Możliwość wykorzystania istniejących urządzeń i obiektów w dobrym stanie technicznym na usługi lub składy nieuciążliwe.
8RPUp	Dodaje się: Warunki korzystania ze środowiska i procedury lokalizacyjne określono w ustaleniach ogólnych planu.
RL	W symbolu dodaje się "O" Dodaje się: Lasy ochronne. Warunki ochrony w ustaleniach ogólnych z zakresu ochrony środowiska.
14 MN, 14 MNp 16 MR 17 MN/MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu
15 MNp	Wyrazy: "planu szczegółowego" zastępuje się: "szczegółowego podziału terenu na działki budowlane z zapewnieniem dojazdów o szer. 8 m w liniach rozgraniczających." Skreśla się: "Plan szczegółowy winien obejmować tereny 15 MNp, 14 MN, 18 AUC, 31 ZPp. Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu

Symbol terenu	Treść
18 AUC	Skreśla się oznaczenie i ustalenia
24 UZ	Skreśla się: "do czasu budowy nowego w zespole 18 AUC" Docelowo - obiekt przeznaczony na mieszkania
25 UHp	Skreśla się: "budowa obiektu handlowego o pow. 300 m ² p.u."
28 US	Zmienia się oznaczenie na 28 UH. Skreśla się dotychczasowe ustalenie. Nowe ustalenie: Teren pod usługi nieuciążliwe - wskazany plac targowy. Zapewnić miejsca postojowe w pasie ulicy i na terenie działki. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych w ustaleniach ogólnych tekstu planu.
30 UI	Zmienia się: "MO" na "policji".
31 UŁ	Skreśla się dotychczasowe brzmienie. Wprowadza się: Teren usług. Możliwość adaptacji obiektu na mieszkania z usługami.
32 ZCp	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
37 NU	Skreśla się oznaczenie i ustalenia
39 RPR	Wprowadza się oznaczenie i ustalenie: Stawy rybne, realizacja według projektu branżowego. Przy powierzchni stawów przekraczającej łącznie 10 ha obiekt podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko. Ponadto w każdym przypadku zgoda na realizację wydawana jest w trybie ustawy "Prawo wodne".

Wieś ŁUBNIANY2 Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1.	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 5-6 działek budowlanych. Linia zabudowy nieprzekraczalna 10 m od linii rozgraniczającej ulicę. Warunki zabudowy i zagospodarowania wg. ustaleń ogólnych planu.
2	S/UR/MN	R	Teren przeznaczony pod realizację składów i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Wymaga opracowania szczegółowego podziału terenu przez inwestora na działki. Funkcje bardziej uciążliwe lokalizować w oddaleniu od funkcji mieszkaniowej. Wskazana realizacja przejazdu przez teren o szerokości min. 8 m. łączącego ulicę Opolską i Kolonowską, obsługującego teren. Linia zabudowy od ul. Opolskiej min. 10 m. od linii rozgraniczającej ulicy. Przy obiektach usługowych i składowych zaprojektować parkingi. W przypadku lokalizacji składów hurtowych obsługiwanych przez samochody o ładowności powyżej 10 t., również w porze nocnej, wyklucza się możliwość realizacji w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej.
3	MN	R	Tereny budownictwa jednorodzinnego.
4	MN	R	Możliwość podziału na około 10 działek o szerokości frontu 22-25 m. Należy zapewnić dojazd gospodarczy do pól. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
5	MN	R RO	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość podziału na około 10 działek o szerokości frontu 22-25 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy 12 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
6	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Dopuszczalne usługi nieuciążliwe wg ustaleń ogólnych planu dla terenów mieszkaniowych. Wymagane opracowanie szczegółowego planu podziału na działki z zapewnieniem przelotowych dojazdów pomiędzy ul. Powstańców i ul. Dworcową. Szerokość dojazdów około 8 m w liniach rozgraniczających. Wskazane opracowanie koncepcji podziału przez uprawnionego urbanistę. Linie zabudowy nieprzekraczalne 6m od linii rozgraniczających dojazdów. Pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
7	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość podziału na 4 działki budowlane. Linia zabudowy - 7 m. od linii rozgraniczającej ulicy.
8	WZ	R	Teren rezerwowany pod zbiornik wyrównawczy wody pitnej. Realizacja i zagospodarowanie według projektu branżowego.
9 10	MN MN	R R	Tereny plombowe pod budownictwo jednorodzinne. Nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m. od linii rozgraniczającej ulicy. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Architekturę dostosować do sąsiedniej zabudowy. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu dla terenów mieszkaniowych.
11	UR MN	R	Teren zabudowy rzemieślniczej z dopuszczeniem budynków mieszkalnych. Możliwość wydzielenia 2 działek prostopadłe do dojazdu. Przy usługach poszerzyć drogę dojazdową o miejsca postojowe dla samochodów. Wyklucza się możliwość realizacji rzemiosła związanego z przetwórstwem spożywczym oraz rzemiosła powodującego emisję substancji złośliwych. Warunki korzystania ze środowiska i procedury lokalizacyjne określono w ustaleniach ogólnych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
12	ZC	R	Rezerwa terenu pod poszerzenie cmentarza. Wariantowa lokalizacja kaplicy. Wyklucza się możliwość lokalizacji pól grzebalnych na tej części terenu, na której poziom wody gruntowej będzie występował płycej niż 2,5 od poziomu terenu.
13	UK	R	Rezerwa terenu pod budowę kaplicy.
14	UR	R	Powiększenie terenu pod realizację rzemiosła. Warunki korzystania ze środowiska i procedury lokalizacyjne określono w ustaleniach ogólnych.
15 16	R R	15 MNp	Rezygnacja z części terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostawia się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.
17	RLO	37 NU	Rezygnacja z lokalizowanego w planie gminy wysypiska śmieci. Teren przewidziany do zalesienia zgodnie z granicą polno-leśną.
18	RLO	32 ZCp	Rezygnacja z projektowanego w planie gminy cmentarza. Teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
19	R	14 MN	Rezygnacja z terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

Jednostka bilansowa G wieś DĄBRÓWKA ŁUBNIAŃSKA

Podstawowe funkcje : usługowa
 rolna

Ludność - stan istniejący 604 mieszkańców
 - perspektywa 600 "

Mieszkalnictwo - Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową z możliwością uzupełnień, przebudowy i modernizacji

Usługi - Rozbudowana funkcja usług specjalistycznych w formie zakładów stolarskich - do utrzymania z możliwością dalszej rozbudowy przy zachowaniu wymogów sanitarnych i ochrony środowiska.

Tereny złóż i eksploatacji piasków silikatowych, zlokalizowane w kompleksie leśnym na północ od zabudowy - adaptuje się. Dalsza eksploatacja możliwa przy zachowaniu wymogów prawa górniczego i zasad ochrony środowiska.

Wieś DĄBRÓWKA ŁUBNIAŃSKA 1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
1 P	Skreśla się ustalenia: "na okres perspektywy." Dodaje się Teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Nakaz uzyskania decyzji o warunkach korzystania ze środowiska - zgodnie z przepisami szczególnymi.
PE	Udokumentowane złożę piasku kwarcowego "JEŁOWA" w kat. C ₂ + C ₁ o powierzchni ok. 40 ha oraz tereny złóż perspektywicznych położone na północ od złoża JEŁOWA Wg stanu na 1-08-1990 złożę JEŁOWA posiada zasoby w ilości 2050 tys m ³ w granicach uzyskanej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz 728 tys. m ³ poza granicami zgody. Złożę położone jest w obszarze chronionego krajobrazu objętego ochroną prawną. Ponieważ cały kompleks złożowy w tym rejonie zajmuje powierzchnię ponad 50 ha, jego obecna i przyszła eksploatacja należy do działalności szkodliwej dla środowiska i musi być obligatoryjnie poprzedzona oceną oddziaływania na środowisko - zgodnie z przepisami szczególnymi (Zarządzenie MOŚNiL z 23.04.1990 Przed uzyskaniem zgody na zmianę sposobu użytkowania terenów, inwestor zobowiązany jest przedłożyć ekspertyzę ekologiczną - zgodnie z 11 ust 1 i 2 Rozporządzenia R.M. z 23.01.1987 w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi.
16 MR 17 MN/MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
23 UK	Skreśla się: "i ośrodek Praktyczna Pani - adaptacja stanu istniejącego." Dodaje się: Możliwe jest wykorzystanie obiektu na inne usługi nieuciążliwe.
27 US	Dodaje się: Planowana rozbudowa na sąsiednim terenie.
37 NU	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.

Wieś DĄBRÓWKA ŁUBNIAŃSKA

2 Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznac. nowe	Oznac. dotychczasowe	Treść
1	KS/MN	R	Teren przeznaczony pod bazę transportową z możliwością realizacji budynku mieszkalnego. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Obiekt podlega procedurze ocen oddziaływania na środowisko na etapie postępowania lokalizacyjnego i projektowego.
2	UR	RZ	Poszerzenie terenu istniejącego warsztatu stolarskiego. Planem zagospodarowania objąć całość działki rzemieślniczej. Warunki zabudowy i zagospodarowania podporządkować ustaleniom ogólnym planu. Warunki korzystania ze środowiska określono w ustaleniach ogólnych planu.
3 MN 4 MN		R	Teren plombowej zabudowy jednorodzinnej. Możliwość wydzielenia 3 działek. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
5	NO	RZ	Teren rezerwowany pod lokalną oczyszczalnię ścieków. Zagospodarowanie według projektu branżowego kanalizacji. Strefa ochrony sanitarnej nie może przekroczyć 100 m.
6	US	R	Poszerzenie terenu wiejskiego boiska sportowego. Planem zagospodarowania objąć całość terenu sportowego. Teren wzbogacić zielenią wysoką i ozdobną.
7	UR	R	Poszerzenie terenu istniejącego warsztatu stolarskiego. Linia zabudowy od drogi polnej min. 4 m Warunki urbanistyczno-architektoniczne według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu. Warunki korzystania ze środowiska określono w ustaleniach ogólnych planu.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
8	RL	37 NU	Rezygnacja z projektowanego w planie gminy wysypiska śmieci. Pozostawia się teren w użytkowaniu leśnym.

Jednostka bilansowa H wieś BRYNICA

Podstawowe funkcje : mieszkaniowa
 rolna

Ludność	- stan istniejący	1 365 mieszkańców
	- perspektywa	1 400 "

Mieszkalnictwo

- Wieś atrakcyjnie położona wśród zespołów leśnych może stanowić zaplecze mieszkaniowe dla Elektrowni OPOLE.

Duże możliwości lokalizacji budownictwa mieszkaniowego i usług istnieją w lukach istniejącej zabudowy wzdłuż dróg wiejskich i drogi Łubniany - Kup.

Rolnictwo

- Duży obszar użytków rolnych jest źródłem utrzymania mieszkańców - rolników indywidualnych. Utrzymuje się istniejące funkcje rolne i gospodarstwa z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektów. Rezygnuje się z rezerwowania terenów pod lokalizację obiektów uspołecznionej gospodarki rolnej.

Zaopatrzenie w wodę - przewidywane w oparciu o wodociąg zbiorowy
w gminie Dobrzeń W.i ujęcia wody w Świerklach.

Wieś BRYNICA

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
3 S	Dodaje się: Dopuszcza się możliwość przekształceń obiektów na inne cele produkcyjno-usługowe. Dopuszczalny poziom hałasu na granicach działki wynosi 50 dBC(A) poziomu ekwiwalentnego w porze dziennej i 75 dBC(A) poziomu maksymalnego krótkotrwałego. Nakaz uzyskania decyzji w zakresie warunków korzystania ze środowiska - zgodnie z przepisami szczególnymi.
6 RPZ	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
7 RPU	Skreśla się treść ustaleń. Wprowadza się ustalenia: Teren zakładu mechanizacji Adaptacja stanu istniejącego. Dopuszczalny poziom hałasu na granicy z terenami mieszkaniowymi określono w ustaleniach ogólnych planu.
8 RPU	Dodaje się: Dopuszczalny poziom hałasu na granicy z terenami mieszkaniowymi określono w ustaleniach ogólnych planu.
14 MN 14 MNp 16 MR 17 MR/MN	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
15 MN	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
18 AUC	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
29 UR	Zmienia się symbol na 29 P
31 ZPp	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
32 ZCp	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
37 NU	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.

Wieś BRYNICA

2 Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
1	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 2-3 działek budowlanych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
2	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 5 działek budowlanych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
3	MN		
4	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 6 działek budowlanych o szer. 22-25 m frontu. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
5	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 5-6 działek budowlanych. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
6	MN	RZ	Tereny budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 4-5 działek budowlanych. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
8	MN		
7	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 3 działek budowlanych. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
9 MN	R		Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 10 działek budowlanych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Pozostawić drogę polną. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
10 MN 11 MN 17 MN	R		Tereny budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 9-10 działek budowlanych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki architektoniczne i urbanistyczne według ustaleń ogólnych planu.
12 MN 13 MN 14 MN	R		Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 15-17 działek budowlanych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki architektoniczne i urbanistyczne według ustaleń ogólnych planu.
15 NO	R		Teren rezerwowany pod lokalną oczyszczalnię ścieków. Zagospodarowanie według projektu branżowego kanalizacji. Strefa ochrony sanitarnej nie może przekroczyć 100 m
16 UR	R		Powiększenie terenu istniejącego tartaku (place składowe, wiaty). Planem zagospodarowania objąć całość zakładu. Rozbudowa obiektu podlega procedurze oddziaływania na środowisko.
18 US	R RZ		Powiększenie boiska sportowego. Zapewnić miejsca parkingowe. Planem zagospodarowania objąć całość terenów sportowych. Wprowadzić zielenń wysoką i ozdobną.
19 MN	RZ		Teren 1-2 działek budownictwa jednorodzinnego. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotychczasowe	Treść
20 MZ	RZ		Teren dodatkowy pod budowę hotelu turystycznego z urządzeniami towarzyszącymi. Wysokość obiektu do 2 kondygnacji z dachem spadzistym użytkowym. Bryła budynku dostosowana do skali zabudowy wiejskiej. Zapewnić parkingi na działce hotelu. Planem realizacyjnym objąć całość terenu przeznaczanego pod hotel.
21 RL	ZC		Rezygnacja z projektowanego w planie gminy cmentarza. Teren przeznaczony pod zalesienie zgodnie z granicą polno-leśną.
22 RL	37 NU		Rezygnacja z projektowanego wysypiska śmieci. Teren przeznaczony do zalesienia
23 R	15 MN		Rezygnacja z projektowanego w planie gminy terenu pod budownictwo mieszkaniowe. Pozostawia się teren w użytkowaniu rolnym.
24 RZ	14 MN		Rezygnacja z części terenu terenu przeznaczanego pod budownictwo jednorodzinne. Pozostawia się teren w dotychczasowym użytkowaniu rolnym.
25 RL	37 NU		Rezygnacja z projektowanego wysypiska śmieci. Teren przeznaczony do zalesienia.

Jednostka bilansowa I wieś JEŁOWA

Podstawowe funkcje : usługowa
 mieszkaniowa
 produkcyjna

Ludność	- stan istniejący	1 861 mieszkańców
	- perspektywa	2 000 "

Wieś o zróżnicowanych funkcjach i złożonym, rozbudowanym układzie przestrzennym, tworzącym łącznie z zabudową wsi Grabie i Kobyłno wielofunkcyjny zespół osadniczy. Dobrze komunikacyjnie powiązana z miastem Opolem, rozwija szereg funkcji nierolniczych - produkcyjnych i usługowych.

Mieszkalnictwo

- Istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością uzupełnienia luk, włączonych do terenów budowlanych. Większe zespoły wolnych terenów wyznaczono wzdłuż istniejących dróg wiejskich w południowej i północnej części wsi.
- W rejonie ul. Opolskiej i Dworcowej wyznaczono tereny (rezerwa) na zorganizowane budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Usługi

- Rozbudowany program usług zaspokaja potrzeby mieszkańców całego zespołu (Jełowa, Grabie, Kobylno), liczącego około 2 300 mieszkańców. Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów i lokalizacji nowych, zwłaszcza w centralnej części wsi, na rezerwowanych w tym celu terenach.
- Wzdłuż drogi państwowej Opole-Łódź możliwość dalszej lokalizacji obiektów związanych z obsługą podróżnych (gastronomia, warsztaty naprawcze itp.)

Obiekty produkcyjne (przemysłowe) istniejące na terenie wsi adaptuje się z możliwością ich restrukturyzacji produktowej, modernizacji i rozbudowy.

Wieś JEŁOWA

1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
1 P	Skreśla się ustalenia planu. Wprowadza się nowe ustalenia: Teren przemysłowy Istniejące obiekty adaptuje się. Możliwość rozbudowy w granicach wyznaczonych planem. Poziom hałasu na granicy z terenami mieszkaniowymi 50 dBC(A) poziomu ekwiwalentnego w porze dziennej i 40 dBC(A) w porze nocnej oraz 75 dBC(A) dla hałasu maksymalnego krótkotrwałego. Wyklucza się przekształcenia na funkcje produkcyjne związane z emisją substancji złośliwych. Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska - zgodnie z przepisami szczególnymi.
2 PB	Skreśla się ustalenia planu. Wprowadza się ustalenia: Zakład produkcji materiałów budowlanych. Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska.
3 S	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
4 S	Wprowadza się , z uwagi na brak w dotychczasowym tekście planu, oznaczenie i ustalenia: Magazyn towarów masowych, bez możliwości rozbudowy.
PE	Dodaje się; Pozyskanie nowych terenów eksploatacyjnych w ramach działki, zgodnie z procedurą określoną w ustawie "Prawo geologiczne i górnictwo." Ustala się wodny kierunek rekultywacji.
5 UG	Wprowadza się oznaczenie i ustalenia: Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy na cele gastronomii w granicach istniejącego terenu. Niezbędne wykonanie parkingu na warunkach uzgodnionych z DODP.
6 S	Wprowadza się oznaczenie i ustalenia: Plac składowy drewna związany z bocznica kolejową.

Symbol terenu	Treść
7 RPU	Skreśla się: "Zakład usług mechanicznych SKR" Dodaje się: Możliwe przekształcenie funkcji na produkcyjno-usługową. Wyklucza się lokalizację urządzeń produkcyjnych, które powodowałyby przekroczenie poziomu hałasu 55 dB(A) poziomu ekwiwalentnego na granicy z cmentarzem; 50 dB(A) na granicy z terenami mieszkaniowymi oraz emisję substancji złośliwych. Wyklucza się lokalizację produkcji i przechowywania żywności.
11 RLU <i>Teren wytyczony 2.4.24.97 N/ 38/99 z dnia 28.09.99 poz. 254</i>	Dodaje się: Teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Nakazuje się uzyskanie decyzji o warunkach korzystania ze środowiska - zgodnie z przepisami szczególnymi.
14 MN 14 MNp 15 MN 16 MR 17MR/MN	Dodaje się: Warunki zabudowy, zagospodarowania działek według ustaleń ogólnych planu.
18 AUC	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
25 UH	Skreśla się; "o pow. 120 m ² p.u." Dodaje się: Możliwa realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego na pozostałej części działki. Niezbędne zapewnienie miejsc postojowych przed usługami. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
33 NO	Wprowadza się oznaczenie i ustalenia: Zakładowa oczyszczalnia ścieków - do adaptacji, strefa sanitarna nie może przekroczyć 100 m.
34 WZ 37 NU	Skreśla się oznaczenie i ustalenia.
39 KS	Wprowadza się: teren stacji benzynowej. Możliwa rozbudowa o elementy towarzyszące - parking z dojazdem z drogi bocznej oraz małą gastronomią.

Wieś JEŁOWA2 Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznacz. nowe	Oznacz. dotych- czasowe	Treść
1	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 8 działek budowla- nych o szerokości frontu 25 m. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy. Pas ulicy dojazdowej poszerzyć do 8 m w liniach rozgraniczających. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
2 3 4 5	MN MN MN MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego w plombach istniejącej zabudowy. Możliwość wydzielenia 6-8 działek budowla- nych. Linia zabudowy 7 m od linii rozgra- niczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
6 12 13	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 15-17 działek budowla- nych. Linia zabudowy 10 m od linii rozgra- niczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu. Wydzielić drogę dojazdową do pól na zapleczu działek.
8 9 11	MN	R	Teren budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 12-17 działek budowla- nych. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu. Wydzielić drogę dojazdową do pól na zapleczu działek.
10	NO	RZ	Teren rezerwowany pod lokalną oczyszczalnię ścieków. Zagospodarowanie według projektu branżowego kanalizacji. Strefa ochrony sanitarnej nie może przekroczyć 100 m

Nr terenu	Oznaczn. nowe	Oznaczn. dotychczasowe	Treść
7 16	MN	R RZ	Tereny budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 8 działek budowlanych. Linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy. Szerokość ulicy min. 8 m. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
14 15 17	MN	R	Tereny budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 5 działek budowlanych. Linia zabudowy 7 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
18	MN	R	Teren plombowy budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 2 działek budowlanych. Linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy według ustaleń ogólnych planu.
19 20 21	MN MN MN	R	Tereny budownictwa jednorodzinnego. Możliwość wydzielenia 14 działek budowlanych o szerokości frontu około 25 m. Linia zabudowy nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej ulicy. Warunki zabudowy i zagospodarowania według ustaleń ogólnych planu.
22	R	34 WZ	Rezygnacja z wyznaczonego w planie gminy terenu ujęcia wody pitnej. Pozostawia się teren rolny.
23	R	16 MR 18 AUC	Rezygnacja z części wyznaczonego w planie gminy terenu pod zabudowę zagrodową i usługi centrotwórcze. Pozostawia się teren w użytkowaniu rolnym.
24	R	3 S	Rezygnacja z wyznaczonego w planie gminy terenu składów i magazynów. pozostawia się teren w użytkowaniu rolnym.
25	RZ	1 P	Rezygnacja z terenu rezerwowanego pod rozbudowę zakładu przemysłowego. Pozostawia się teren w użytkowaniu rolniczym.
26	R	37 NU	Rezygnacja z terenu rezerwowanego w planie gminy pod wysypisko śmieci. Pozostawia się teren w użytkowaniu rolniczym.

Jednostka bilansowa J wieś G R A B I E

Podstawowe funkcje : rolna

Ludność	- stan istniejący	173 mieszkańców
	- perspektywa	150 "

Wieś o funkcji rolniczej. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

Możliwość lokalizacji nowych obiektów w lukach istniejącej zabudowy.

Nie przewiduje się nowych obiektów usługowych ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo i możliwość korzystania z usług wsi Jełowa.

Wieś GRABIE 1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach

Symbol terenu	Treść
16 MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania
17 MN/MR	terenów według zasad podanych w ustaleniach ogólnych planu.

Jednostka bilansowa K wieś KOBYLNO

Podstawowe funkcje : rolna

Ludność	- stan istniejący	269 mieszkańców
	- perspektywa	250 "

Wieś typowo rolnicza. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

Możliwość lokalizacji nowych obiektów w lukach istniejącej zabudowy.

Baza produkcyjna PGR Bierdzany adaptowana z możliwością rozbudowy i modernizacji obiektów produkcyjnych i pomocniczych.

W oparciu o istniejące studnie głębinowe PGR przewiduje się budowę systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę zespołu wsi: Kobylno - Grabie - Jełowa - Dąbrówka - Łubniany - Masów.

Wieś KOBYLNO 1. Zmiany w dotychczasowych ustaleniach.

Symbol terenu	Treść
5 RPZ	Skreśla się ustalenia dotychczasowe. Wprowadza się ustalenia: Rolnicza baza produkcyjna. Nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami na terenie bazy w sposób eliminujący przenikanie zanieczyszczeń do zasobów ujęcia wody i WZ oraz zachowanie warunków ochrony ujęcia i zasobów wody podziemnej ustalonych w dokumentacji hydrogeologicznej.
8 RPZ	Dodaje się: w wypadku lokalizacji podziemnych zbiorników paliw, magazynów nawozów i środków ochrony roślin, stanowisk naprawy silników i wymiany olejów wymagane jest zastosowanie geomembran chroniących wody podziemne przed przenikaniem substancji ropopochodnych i innych substancji toksycznych.
16 MR	Dodaje się: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów według zasad określonych w ustaleniach ogólnych planu.
21 UO	Skreśla się ustalenia dotychczasowe. Wprowadza się ustalenia: Teren szkoły, docelowo przeznaczonej do likwidacji. Zmiana funkcji obiektu na usługi nieuciążliwe lub mieszkalnictwo. Warunki przebudowy i modernizacji według ustaleń ogólnych planu.
37 NU	Skreśla się oznaczenie i warunki użytkowania terenu.

Wieś KOBYLNO 2. Ustalenia dla terenów nowowyznaczonych.

Nr terenu	Oznaczenie nowe	Oznaczenie dotychczasowe	Treść
1	WZ	R	Teren ujęcia wody pitnej. Zagospodarowanie według projektu branżowego wodociągu.