Uchwała Nr XX/199/2000[1]
Rady Gminy w Prószkowie
z dnia 16 października 2000 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przysiecz.

TEKST UJEDNOLICONY

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622; 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz.775; 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz.1126 ; oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zm.) - Rada Gminy w Prószkowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przysiecz, którego granice określone są na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, zwanym dalej planem i którego ustalenia zostały zawarte w treści niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika.
2. Granice planu wyznaczają od północy wschodu i południa granice administracyjne wsi Przysieczy i Prószkowa oraz wyznaczona granica wzdłuż terenów leśnych, od wschodu częściowo granica administracyjna wsi Przysiecz i Ligoty Prószkowskiej, częściowo granica wyznaczona wzdłuż drogi polnej biegnącej od zabudowań wsi w kierunku północnym.
3. Ustalenia przestrzenne planu i wyznaczone tereny rozwojowe odpowiadają kierunkom polityki przestrzennej i rozwoju głównych funkcji określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prószków, uchwalonym uchwałą Nr IV/19/98 Rady Gminy w Prószkowie z dnia 29 grudnia 1998 roku.
4. Na terenie objętym planem nie występują plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia planu określają warunki prowadzenia polityki przestrzennej umożliwiające:
   a) rozwój ilościowy wsi Przysiecz, wyrażony wielkością i pojemnością wyznaczonych do zabudowy terenów,
   b) rozwój urządzeń usługowych związanych z bezpośrednią obsługą jej mieszkańców,
   c) rozwój jakościowy wsi przez zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo - prawnych rygorów i swobód, pozwalających na poprawę standardów cywilizacyjnych, wpływających na poprawę stanu środowiska przyrodniczego oraz ochronę cech tożsamości kulturowej objętych planem miejscowości,
   d) plan zakłada utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów a także ich przekształcenie. Ustalenia planu uwzględniają istniejący stan własności wynikający z poszanowania prywatnego prawa własności a także regulują działania powodujące zmianę stanu istniejącego poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska,
   e) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i określonych według symboli w § 1, ust. 3 uchwały z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu i obowiązujących przepisów i norm prawnych.
6. Na terenach objętych planem, ustala się przeznaczenie podstawowe a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
7. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granice terenu objętego planem,
   2) granice terenów - linie rozgraniczające tereny o różnych kategoriach przeznaczenia ściśle określone,
   3) granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia i zagospodarowania orientacyjne,
   4) linie zabudowy obowiązujące,

[1] Teren UK/ZC i ZC został wykreślony na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu nr I SA/Op 598/25

5) linie zabudowy nieprzekraczalne - w miejscach nieoznaczonych linie zabudowy od dróg i ulic można dostosować do istniejącej zabudowy, pod warunkiem lub w zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

6) granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej, uciążliwości autostrady.

Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne i mogą ulec zmianie.

8. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - usługowym, oznaczone na rysunku planu symbolem: PBS; PBS/E/; PE,

2) tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinnej, zagrodowej i usług dla ludności) oznaczone na rysunku planu symbolem MM,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem produkcyjno - usługowym oznaczone na rysunku planu symbolem MUR,

5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,

6) tereny usług gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem UG,

7) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK,

8) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO,

~~9) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,~~[2]

10) tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem US,

11) tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem UI,

12) tereny urządzeń obsługi rolnictwa oznaczone na rysunku planu symbolem RPU,

13) tereny upraw ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RO,

14) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem RLS,

15) tereny do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem RP/LS,

16) tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RP,

17) tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,

18) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ,

19) tereny wód otwartych, cieków wodnych i rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem WS,

20) tereny zieleni nie urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem LZ,

21) tereny urządzeń gospodarki ściekami oznaczone na rysunku planu symbolem NO,

22) tereny urządzeń telekomunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem T,

23) tereny urządzeń obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami MOP; KS; KK,

24) tereny komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem KU,

25) tereny urządzeń infrastruktury energetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem E.

9. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.8, zgodnie z ustaleniami planu, zachowuje się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania. Dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych nieruchomości dla wydzielenia nowych działek siedliskowych przy zachowaniu minimalnej powierzchni 700 m. i szerokości 20 m. oraz zapewnieniu bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

[2] Teren UK/ZC i ZC został wykreślony na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu nr I SA/Op 598/25

3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony nadanym symbolem użytkowania,
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,
7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów, w granicach których świadczone są czynności, na rzecz jednostek gospodarki narodowej, podmiotów gospodarczych oraz ludności, dla celów konsumpcji indywidualnej i zbiorowej, w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych rzemieślniczych zakładów drobnej wytwórczości,
9) nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność gospodarczą prowadzoną przez właściciela obiektu w wydzielonych lub adaptowanych na te cele pomieszczeniach, nie powodującą ruchu pojazdów o nośności powyżej 2,5 tony i ich parkowanie, oraz nie powodujące stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego sąsiedztwa,
10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne /, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,
11) obiektach szczególnie szkodliwych dla środowiska i obiektach mogących pogorszyć stan środowiska należy przez to rozumieć obiekty wymienione w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych obiektów (Dz. U. Nr 93, poz. 589),
12) ekspertyzie ekologicznej - należy przez to rozumieć dokumentację sporządzoną w przypadku zagrożenia przekształcenia powierzchni ziemi w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, spełniającą wymogi § 11.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 roku o ochronie powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4, poz. 23),
13) obszarze ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć obszar szkodliwego wpływu inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi, utworzony rozporządzeniem wojewody na podstawie przepisu szczególnego.

§ 2

Ustalenia dotyczące postanowień szczególnych, odnoszących się do obszaru objętego planem:

a) w planie przeznaczono na cele planowanego rozwoju podstawowych funkcji terenów zainwestowania wsi grunty rolne, na które zostały wyrażone zgody;

– Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej zawarta w piśmie nr GZ.tr.0602/Z-53749/93 z dnia 16 listopada 1993 roku oraz Wojewody Opolskiego zawarta w piśmie nr II.6016.Pr/2/93 z dnia 7 grudnia 1993 roku, oraz

– 0,65 ha gruntów klasy III-ciej, na które uzyskano zgodę w trybie obowiązującej ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78 ; 1997 r. Nr 60, poz.370, Nr 80, poz.505) zawartą w piśmie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 lipca 2000 r. Nr tr.051/602-224/2000 oraz

– 23,056 ha gruntów rolnych klasy R IV a, R IV b, Ł IV, P SIV zawartą w piśmie Wojewody Opolskiego z dnia 2 sierpnia 2000 r. Nr GGP.III.IS.7711/pr/2/2000.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie, zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów objętych planem, oznaczonych symbolami:

1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy [In 0,35].

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych [do 4 mieszkań w budynku],

2) w uzasadnionych przypadkach, na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami (handlu, małej gastronomii i zakładów rzemiosła drobnej wytwórczości),

3) podział terenu na działki budowlane określa rysunek planu. Dopuszcza się zmianę podziału uwzględniającego aktualny stan własnościowy a w przypadku realizacji usług, w oparciu konkretną koncepcję zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania obowiązujących norm i przepisów szczególnych,

4) powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić:

a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 700 m 2 (szerokość frontu min. 20,0 m. maks. 30,0 m.),

b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 350m 2 (szerokość frontu działki - min. 18,0 m.),

c) dla zabudowy realizowanej z usługami w formie wolno stojącego budynku usługowego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego - min. 1000 m 2 lub określona indywidualnie, w oparciu o koncepcję zagospodarowania, z uwzględnieniem aktualnego stanu własnościowego,

5) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

6) linie zabudowy określa rysunek planu. W miejscach gdzie linia nie jest określona na rysunku planu, linię zabudowy można dostosować do linii zabudowy na sąsiednich działkach lub w zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

7) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy i tradycji regionalnych, dachy strome o nachyleniu połaci 30 - 450, z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,

8) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków.

9) Nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży ustala się do 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego. Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki, jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,

11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.), pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],

12) do celów grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną.

2) MM - teren zabudowy mieszanej [jednorodzinnej, zagrodowej, usług dla ludności, zakładów rzemieślniczych drobnej wytwórczości].

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy a w przypadku likwidacji odtworzeniu, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji budynku, jeśli zmiana nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska i nie będzie uciążliwa dla otoczenia,

3) w lukach zabudowy dopuszczalna jest realizacja zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym lub jednorodzinnej z usługami, wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej lub wyłącznie zabudowy usługowej. W ramach zabudowy zagrodowej (istniejącej i projektowanej) możliwość lokalizacji

budynków inwentarskich o obsadzie do 50DJP i innych niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego,

4) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12,0 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

5) architekturę budynku i usytuowanie kalenic względem ulic należy dostosować do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, dachy strome o nachyleniu połaci 30 -450 z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko-podobnymi,

6) budynek usługowy z zabudową mieszkalną należy realizować jako obiekt I kondygnacyjny, wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego i nawiązujący do niego pod względem architektury. Budynek usługowy realizowany samodzielnie - również jako I kondygnacyjny o architekturze nawiązującej do charakteru istniejącej zabudowy wiejskiej,

7) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, również dla osób niepełnosprawnych,

8) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej i małej architektury,

9) linie zabudowy budynków - należy dostosować do linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich jako nieprzekraczalnej w stosunku do krawędzi jezdni drogi lub ulicy, przy czym nie może ona być mniejsza dla drogi gminnej KUd - 8,0 m. od krawędzi jezdni, dla drogi wojewódzkiej KUz - 20,0 m. od krawędzi jezdni. Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

10) ogrodzenie działki od strony drogi nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,

11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy realizowanej jako wyłącznie zabudowa mieszkaniowa i 45% w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.), pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (zieleń, trawniki, ogrody),

12) do celów grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną,

13) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości w dostosowaniu do konkretnej koncepcji zagospodarowania pod warunkiem zabezpieczenia interesów wszystkich jednostek powstałych po podziale w zakresie dostępności do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej. Wielkość wydzielonej nowej działki siedliskowej nie może być mniejsza niż 700 m. i szerokości 20,0m.

3) MUR - teren zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła o charakterze usługowo - produkcyjnym.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła usługowo - produkcyjnego,

2) podział terenu określony rysunkiem planu. Dopuszcza się wydzielenie działek dla konkretnej koncepcji zabudowy lub inny ze względu na stan własnościowy; przy czym działka powinna mieć powierzchnię co najmniej 1000 m 2,zapewniać bezkonfliktowy dojazd o szerokości minimum 6,0 m. oraz umożliwiać prowadzenie kompletnego uzbrojenia technicznego,

3) budynek mieszkalny należy realizować jako I-II kondygnacyjny z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, dach stromy. Budynek usługowo – produkcyjny można realizować jako jednokondygnacyjny wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego i nawiązujący do niego pod względem architektury,

4) dopuszcza się realizację w parterze budynku części usługowo - produkcyjnej a części mieszkalnej na piętrze lub w części poddasza,

5) w obrębie działki wydzielić zarówno miejsca postojowe stałe jak i czasowe również dla osób niepełnosprawnych, wprowadzić elementy małej architektury,

6) linia zabudowy - min. 8,0 m. od krawędzi jezdni drogi KUd,

7) wyklucza się lokalizowanie na terenie obiektów zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Lokalizację obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska należy poprzedzić

procedurą oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, a wnioski uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania,

8) dla celów grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną.

4) UO - teren usług publicznych - usługi oświaty.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejąca zabudowa obiektów oświaty może podlegać adaptacji, modernizacji oraz przebudowie w dostosowaniu do podstawowej funkcji terenu. Dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji obiektu na inną o charakterze publicznym,

2) dopuszczalna rozbudowa o obiekty towarzyszące związane z usługami oświaty lub inne o charakterze publicznym,

3) zagospodarowanie działki winno zabezpieczać niezbędne urządzenia towarzyszące / boiska sportowe, korty tenisowe, zieleń itp./.

5) US - tereny usług publicznych - sportu i rekreacji.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,

2) dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów towarzyszących socjalnych i gospodarczych, oraz usług małego handlu i gastronomii, parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 20% całości terenu,

3) zaleca się urządzenie wejścia głównego z parterową zabudową administracyjno- usługową,

4) teren wokół granic lokalizacji, należy zagospodarować pasem zieleni szerokości min. 3,5m o zmiennej wysokości, zimozielonej.

~~**6) UK / ZC - teren usług publicznych - kościół parafialny i cmentarz.**~~[3]

~~Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:~~

~~1) obiekty objęte są ścisłą strefą "A" ochrony konserwatorskiej. Wymagane zachowanie warunków określonych w § 4 pkt.1 i 2 dot. ochrony dóbr kultury,~~

~~2) połączenie działki kościoła z terenem cmentarza przy pomocy ciągu pieszego urządzonego, zagospodarowanego szpalerami zieleni urządzonej niskiej i wysokiej. Szerokość pasa zieleni co najmniej 3,5 m.,~~

~~3) na cmentarzu wymagane wyznaczenie alei głównej oraz obszaru kwater grzebalnych,~~

~~4) dopuszcza się na terenie kościoła realizację pomników oraz innych elementów małej architektury, a na terenie cmentarza domu przedpogrzebowego. Zakazuje się lokalizacji na terenie i na obiekcie kościoła urządzeń nie służących obiektowi kultu religijnego (anten, nadajników, masztów itp.).Przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz zmiana wystroju architektonicznego kościoła wymaga uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,~~

~~5) dojście i dojazd na teren cmentarza drogami wewnętrznymi na terenie kościoła,~~

~~6) ogrodzenie cmentarza trwałe, ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m. od poziomu terenu,~~

~~7) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,~~

~~8) strefa sanitarna od cmentarza dla zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.~~

~~**7) ZC - teren rezerwy pod rozbudowę cmentarza.**~~[4]

~~Dla terenu wprowadza się ustalenia:~~

[3] Teren UK/ZC i ZC został wykreślony na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu nr I SA/Op 598/25

[4] Teren UK/ZC i ZC został wykreślony na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu nr I SA/Op 598/25

~~1) pod względem funkcjonalno - przestrzennym projektowany cmentarz należypowiązać z istniejącym cmentarzem. Teren położony jest w ścisłej strefie "A" ochrony konserwatorskiej kościoła i istniejącego cmentarza, przy realizacji obiektu należy uwzględnić wymagania określone w § 4 pkt.1 i 2 dot. ochrony dóbr kultury,~~

~~2) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć aleje główne i kwatery grzebalne z zielenią trwałą. Powierzchnia pól grzebalnych nie może przekraczać 60% powierzchni cmentarza,~~

~~3) ogrodzenie cmentarza trwałe, wzdłuż linii ogrodzenia przewidzieć pas zieleni parkowej o zmiennej wysokości zimozielonej szerokości min. 3,5 m. Na części przylegającej do drogi gminnej urządzić parking dla samochodów i rowerów,~~

~~4) lokalizacja obiektów towarzyszących wyłącznie związanych z podstawowa funkcją,~~

~~5) strefa sanitarna od cmentarza dla zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.~~

8) UG - teren usług gastronomii.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) Istniejące obiekty adaptuje się z możliwością modernizacji przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb.

2) Dopuszczalna zmiana prowadzonej działalności na inną o charakterze działalności usługowej dla ludności lub drobnej wytwórczości rzemieślniczej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami.

3) W zagospodarowaniu terenu zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych.

9) U - teren usług.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie możliwość lokalizowania usług o charakterze komercyjnym / handlu, gastronomii, urządzeń turystyki i rekreacji, hotelarstwa łączności, wystawiennictwa itp./ Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa,

2) realizacja obiektów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. Wjazd na drogę KUg uzgodnić z administratorem drogi,

4) wysokość zabudowy - do II kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem III kondygnację jako poddasza użytkowego, dach stromy, układ kalenicy budynków względem ulicy należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

5) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć niezbędną ilość stałych i czasowych miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych, wprowadzić zieleń i elementy małej architektury,

6) dopuszcza się realizację usług w powiązaniu z zabudową mieszkaniową w formie wbudowanej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego,

7) dla celów grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną,

8) przy podziale nieruchomości zapewnić dla każdej nowo wydzielonej dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej

10) UK - teren usług publicznych - kultury

Dla terenu wprowadza się ustalenia: obiekt zabytkowy / dawna karczma/. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i dokonywania remontów w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

11) UI - teren usług innych - remiza OSP i zabytkowa kapliczka.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) adaptacja obiektu remizy z możliwością modernizacji i rozbudowy,

2) wymagane uporządkowanie terenu i urządzenie parkingu,

3) kapliczka stanowi obiekt zabytkowy i objęta jest ochroną konserwatorską - wymagane zachowanie wymogów określonych w § 4.

12) RM - tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację zabudowy związanej z rozbudową istniejącego siedliska pod warunkiem ze powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie przekracza 0,10 ha powierzchni gruntu rolnego i pozwala określić warunki w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadzie kontynuacji, lub posiada bezpośredni dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej.

13) 4 RP- tereny użytków rolnych.

Dla terenów wprowadza się następujące ustalenia:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych), oraz realizację obiektów melioracyjnych,

4) zmiana przeznaczenia terenu może być dokonana wyłącznie w trybie zmiany w planie określonym w obowiązującej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

14) RP/LS - tereny użytków rolnych przeznaczone do zalesienia.

Dla terenu wprowadza się ustalenia: nasadzenia drzew należy dokonać zgodnie z planem urządzania lasu w dostosowaniu do istniejących siedlisk leśnych.

15) R/LS - teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) Adaptacja obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy o urządzenia związane z funkcją podstawową terenu.

2) Dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji na inną o charakterze mieszkalno - usługowym lub usługowym z wyłączeniem funkcji uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

16) ZZ - tereny użytków zielonych - trwałych łąk i pastwisk

Dla terenów wprowadza się następujące ustalenia:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) dopuszcza się realizację obiektów melioracyjnych,

4) zmiana przeznaczenia terenu może być dokonana wyłącznie w trybie zmiany w planie określonym w obowiązującej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

17) RO - tereny upraw ogrodniczych.

Dla terenów wprowadza się następujące ustalenia:

1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy,

2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji terenu na inną, związaną z działalnością usługową dla ludności lub rzemiosła drobnej wytwórczości, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

18) WS - tereny wód otwartych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia: zabrania się wprowadzania jakichkolwiek ścieków do wód bez pozwolenia wodno - prawnego właściwego organu oraz prowadzenia działań dewastujących środowisko roślinności przybrzeżnej.

19) PBS - tereny działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - usługowym, składowania i magazynowania

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie możliwa jest realizacja obiektów działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - usługowym /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia obsługi i bazy rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska itp./,

2) wyklucza się lokalizowanie inwestycji zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Realizacja obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska wymaga zastosowania technologii maksymalnie eliminujących uciążliwość dla środowiska określonych w ocenie oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko. Wnioski z oceny należy wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

3) uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granicy terenów określonych rysunkiem planu lub do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. W obrębie terenów określonych symbolami: PBS; PBS/E / uciążliwość obiektów produkcyjnych może wchodzić wzajemnie na siebie pod warunkiem, że prowadzona produkcja nie będzie konfliktowa / np. chemiczna ze spożywczą /,

4) na terenie wyklucza się lokalizację obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

5) dopuszcza się podział terenu określonego symbolem PBS / na mniejsze nieruchomości / pod konkretne zagospodarowanie realizowanej inwestycji z uwzględnieniem interesów wszystkich pozostałych jednostek po podziale w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

6) w granicach zagospodarowania terenu / działki / każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne,

7) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych projektowanej inwestycji oraz otoczenia tak aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Od strony graniczącej z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi należy zaprojektować pasy zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej o szerokości min. 10,0 m. oraz urządzenia chroniące zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury itp.],

8) przed przystąpieniem do budowy obiektów należy zdjąć wierzchnią warstwę ziemi / humus/ i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy,

9) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem PBS do celów grzewczych należy zastosować paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną. Dopuszcza się realizację wspólnych źródeł energii.

20) PBS - tereny działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - usługowym, /E/ składowania magazynowania oraz możliwością prowadzenia eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie możliwa jest realizacja obiektów działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno - usługowym /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska oraz prowadzenie eksploatacji powierzchniowej piasku i żwiru dla potrzeb budowlanych/,

2) wyklucza się lokalizowanie inwestycji zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Realizacja obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska wymaga zastosowania

technologii maksymalnie eliminujących uciążliwość dla środowiska określonych w ocenie oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko,

3) uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granic terenów określonych rysunkiem planu lub do których inwestor ma tytuł prawny. W obrębie terenów określonych symbolami: PBS; PBS/E/ uciążliwość obiektów produkcyjnych może wchodzić wzajemnie na siebie pod warunkiem, że prowadzona produkcja nie będzie konfliktowa / np. chemiczna ze spożywczą /,

4) dopuszcza się podział terenu określonego symbolem / na mniejsze nieruchomości / pod konkretne zagospodarowanie z uwzględnieniem interesów wszystkich pozostałych jednostek w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

5) w granicach zagospodarowania terenu każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne,

6) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych projektowanej inwestycji oraz otoczenia w taki sposób, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Od strony granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi zrealizować pasy zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej o szerokości min. 10,0 m. oraz urządzenia chroniące zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury itp.],

7) dopuszcza się eksploatację udokumentowanych geologicznie złóż kruszywa naturalnego w granicach terenu oznaczonego symbolem PBS/E/,

a) prowadzenie eksploatacji powierzchniowej piasku i żwiru należy prowadzić wyłącznie w warstwie suchej nie głębiej niż 0,60 m. ponad średni poziom zwierciadła wody gruntowej. Zabrania się eksploatacji kruszywa poniżej zwierciadła pierwszego poziomu wody gruntowej,

b) odpad poeksploatacyjny (iły, gliny i inne) nie nadający się do budowy warstw konstrukcyjnych autostrady lub innych obiektów należy gromadzić w obrębie terenu i docelowo wykorzystać do rekultywacji. Aby nie doprowadzić do dezorganizacji i dewastacji przestrzeni rejonu eksploatacji kruszywa roboty skrywowe należy prowadzić sukcesywnie i w miarę możliwości prowadzić jednocześnie rekultywację terenu,

c) wyrobisko poeksploatacyjne należy zabezpieczyć przed deponowaniem w nich, "na dziko" odpadów,

d) inwestora prowadzonej eksploatacji należy zobowiązać do pełnej rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji kruszywa zgodnie z kierunkiem określonym w decyzji Wójta Gminy,

8) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji / budowy obiektów /oraz eksploatacji kruszywa należy zdjąć warstwę humusu i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy,

9) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem PBS/E do celów grzewczych należy zastosować niskoemisyjne nośniki energii (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną. Dopuszcza się realizację wspólnych źródeł energii.

21) RPU - teren urządzeń obsługi rolnictwa.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) Adaptacja istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy.

2) Możliwość zmiany funkcji na obiekty o charakterze rzemiosła produkcyjno - usługowego przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska określonych w §5.

22) KS - teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw płynnych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty mogą podlegać modernizacji i rozbudowie o obiekty towarzyszące zgodnie z obowiązującymi zasadami i normam,

2) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić strefy funkcjonalne:

a) strefę lokalizacji stacji paliw z usługami towarzyszącymi (pawilon stacji) oraz stanowiskami tankowania samochodów na gaz, stacją obsługi, myjnią itp. oraz

b) strefę usług: handlu, gastronomii, motel- zajazd z urządzeniami towarzyszącymi,

3) place manewrowe, stanowiska postojowe i dojazdy winny mieć nawierzchnię utwardzoną, ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany oraz drogi wojewódzkiej nr 414,

4) w rozwiązaniach projektowych obiektów stacji paliw płynnych należy zastosować bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne polegające na hermetyzacji obrotu paliwem, odizolowaniu zespołu zbiorników podziemnych paliwa i instalacji paliwowej od górotworu i podziemnych poziomów wodonośnych. Sposób wyizolowania zbiorników winien wynikać z przeprowadzonych wcześniej badań hydrogeologicznych i wynikających z nich zaleceń. Dopuszcza się do realizacji wyłącznie takie rozwiązania techniczne stacji paliw, które zminimalizują możliwość powstawania sytuacji awaryjnych, czyniąc je przewidywalnymi i pozwolą kontrolować ich przebieg,

5) gospodarka wodami opadowymi na terenie stacji paliw oraz parkingów winna być prowadzona w sposób zorganizowany [kanalizacja deszczowa] z zastosowaniem separatorów do podczyszczenia ścieków opadowych zanieczyszczonych zawiesiną substancjami ropopochodnymi przed ich odprowadzeniem do wiejskiej kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie zanieczyszczeń olejowych - do wydzielonego szczelnego zbiornika z zastosowaniem łapaczy oleju,

6) obiekty handlowo - gastronomiczne należy realizować w formie pawilonów jedno- kondygnacyjnych.

23) T - teren urządzeń telekomunikacji - stacji telefonii komórkowej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) Adaptacja urządzeń z możliwością modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych i Polskich Norm.

24) NOp - teren urządzeń gospodarki ściekowej [przepompownia ścieków].

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) obiekt należy ogrodzić i zagospodarować zielenią niską – trawnikiem

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów / przepompowni ścieków / jeśli potrzeba zmiany wynikać będzie z projektu technicznego skanalizowania wsi.

25) KK - tereny rezerwowe pod urządzenia komunikacji:

tereny określone symbolem KK na rysunku planu, stanowią rezerwy terenowe pod realizację węzła komunikacyjnego autostrady A-4. Realizacja w oparciu o plan realizacyjny. W przypadku zaniechania budowy węzła dopuszcza się na terenach położonych w strefie oddziaływania autostrady realizację obiektów działalności gospodarczej zgodnie z warunkami określonymi dla terenu - PBS.

§ 4

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie dóbr kultury

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę "B" - ochrony konserwatorskiej, strefę "K" - ochrony kulturowej oraz strefę "E" - ochrony ekspozycji panoram, w których obowiązują ustalenia.

2. Strefą "A" obejmuje się obszar istniejącego kościoła z cmentarzem wraz z terenem przyległym - jak określono na rysunku planu. W strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego obiektów i nawiązanie do ich programu historycznego. W strefie "A" wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wprowadza się wymóg uzyskiwania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian oraz przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. W strefie "A" ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

3. Strefą "B" obejmuje się obszar istniejącej zabudowy w granicach historycznych siedlisk wsi. W strefie "B" obowiązuje - zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym: przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;

- wymagane jest uzyskanie uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu;
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. W strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

4. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej "B" wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:

- budowy nowych obiektów kubaturowych,
- wymaga się, aby nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły odwoływała się do miejscowej tradycji architektonicznej,
- dopuszczalne są co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej,
- wysokość nowych budynków nie powinna przekroczyć wysokości budynków sąsiadujących,
- niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,- zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych i realistycznych,
- prowadzenia wszelkich prac ziemnych bez uprzedniego powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

Obiekty zabytkowe:

- kościół p.w. MB Bolesnej z 1926 roku
- kapliczka dzwonnica z XVIII wieku
- świetlica wiejska /d. karczma ul. Opolska 20 XVIII/XIX w.

Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych związane z remontami i modernizacją (zmiana pokrycia dachu, elewacji budynku, przekroi poziomych i pionowych, detali architektonicznych, oraz piwnic i poddaszy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. W strefie "K" - ochrony krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem wsi.
- ochrona form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.
- wskazane jest zlikwidowanie elementów dysharmonizujących, jednocześnie wymagane jest uzyskanie opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji.
- zaleca się nową zabudowę poddać szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły. Dopuszczalne są co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej. Niedopuszczalne jest stosowanie dachów płaskich, oraz dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
- nowa zabudowa wznoszona w obrębie strefy "K" może mieć dwojaki charakter: może to być architektura regionalna inspirowana charakterem budownictwa Opolszczyzny lub też dobrej klasy architektura współczesna, wkomponowana w do otaczającego ją krajobrazu.

6. Strefa "E" - ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. W tej strefie dopuszcza się sporadycznie lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o wysokości na jedną do dwóch

kondygnacji zwieńczonych stromym dachem. W wypadku zamiaru lokalizacji nowej zabudowy decyzję lokalizacyjną należy poprzedzić studiami panoramicznymi, które szczegółowo określą warunki oraz dopuszczalny zasięg zabudowy. Zaleca się jednak, aby nowa zabudowa sytuowana była w układzie rozproszonym.
7. W rejonie oznaczonym na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Inspekcji Zabytków Archeologicznych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 -dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 5

Zasady i warunki realizacji planu wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

a) zakazuje się w granicach terenu objętego planem lokalizacji obiektów, zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

b) lokalizację obiektów zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska należy poprzedzić sporządzeniem oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wnioski z oceny należy wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

1) w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza:

a) zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 28 kwietnia 1998 roku w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. Nr 55 poz.355 z 6 maja 1998 roku) dla terenu opracowania obowiązują dopuszczalne wartości stężeń określone w załączniku nr 1 do wymienionego rozporządzenia,

b) inwestor zobowiązany jest do zastosowania technologii, urządzeń i materiałów takich, które zapewnią dotrzymanie norm emisji do granic terenu do którego posiada prawny tytuł własności,

c) procesy technologiczne, będące źródłem wydzielania substancji gazowych i o nieprzyjemnym zapachu oraz pylenia wymagają zastosowania hermetyzacji lub innych rozwiązań minimalizujących emisję,

d) w nowo realizowanych obiektach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej do celów grzewczych stosować wyłącznie niskoemisyjne nośniki energii (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną,

e) gospodarkę cieplną dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych / pracujących na paliwach niskoemisyjnych ciekłych lub gazowych lub z wykorzystaniem energii elektrycznej/,

2) w zakresie emisji hałasu do środowiska - poziom hałasu nie może przekraczać na granicach posesji zabudowy wsi Przysiecz następujących wartości:

a) od pozostałych źródeł hałasu i grupy źródeł:
Leg dla pory dziennej [60°° -22°°] - 50dB(A)
Leg dla pory nocnej [22°°-6°°] - 40dB(A),

b) hałas komunikacyjny:
Leg dla pory dziennej [6°° -22°°] - 60dB(A)
Leg dla pory nocnej [22°°-6°°] - 50dB(A).

W obrębie terenów komunikacji / ulice, parkingi / poziom hałasu zewnętrznego nie podlega normowaniu. Dla inwestycji emitujących hałas o poziomie wyższym jak 50 dB(A) należy stosować zabezpieczenia przeciwakustyczne w postaci obudów, ekranów akustycznych i wałów ziemnych. W przypadku projektowania wentylacji dachowej - mechanicznej należy zastosować wentylatory cichobieżne. Nakazuje się prowadzenie monitoringu akustycznego na północno - wschodniej granicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, właścicielom i zarządcom obiektów produkcyjnych i usługowych na terenach PBS oraz na granicy strefy ochronnej oddziaływania autostrady,

3) w zakresie gospodarki wodno - ściekowej:

a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągu wiejskiego, na zasadach i warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
b) odprowadzanie ścieków komunalnych - przejściowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego okresowo wybieralnego zbiornika, docelowo do sieci kanalizacji z odbiorem przez oczyszczalnię ścieków w Prószkowie,
c) odprowadzenie jakichkolwiek innych oczyszczonych ścieków do rowów, wód otwartych lub gruntu wymaga uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno - prawnego,
d) wody opadowe z powierzchni dachowych tzw. umownie czyste mogą być odprowadzane do gruntu,
e) miejsca i pomieszczenia w których będą gromadzone toksyczne środki produkcji i odpady poprodukcyjne muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenia przed przenikaniem skażeń do gruntu, wód podziemnych i cieków powierzchniowych,

4) w zakresie gospodarki odpadami:
a) odpady komunalne - należy składować w stalowych kontenerach usytuowanych w części gospodarczej terenu a następnie wywozić na gminne składowisko odpadów w Domecku / gm. Komprachcice / na warunkach określonych przez Zarządcę obiektu,
b) odpady technologiczne - należy utylizować bądź wykorzystywać gospodarczo w celach przemysłowych i nieprzemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz przejściowo gromadzić w zabezpieczonych miejscach [pomieszczeniach] przewidzianych w projekcie budowlanym inwestycji wraz z rozwiązaniami minimalizującymi możliwość przenikania substancji do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
c) utylizacja odpadów zaliczonych do niebezpiecznych - prowadzenie działalności produkcyjnej, w której wykorzystywane będą materiały i surowce toksyczne lub też w wyniku tej produkcji powstaną odpady kwalifikowane do kategorii odpadów niebezpiecznych, wymaga uzyskania zezwolenia Starosty Powiatu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w obiekcie produkcyjnym / w szczelnym pojemniku i wydzielonym pomieszczeniu/. Dopuszcza się gromadzenie odpadów na powierzchni gruntu po uprzednim jej uszczelnieniu i zabezpieczeniu odbioru odcieku w granicach terenu inwestycji,
d) na gromadzenie odpadów innych, nie zaliczonych do niebezpiecznych z wyłączeniem odpadów komunalnych w ilości poniżej jednego tysiąca ton rocznie, wytwarzający zobowiązany jest przedłożyć Wójtowi Gminy informację o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytworzonymi odpadami,
e) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi mogącymi przenikać do ziemi i wód podziemnych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem na tereny przyległe,
f) na etapie sporządzania projektu budowlanego należy uzyskać wstępne potwierdzenie odbioru wszystkich odpadów, w tym zwłaszcza odpadów niebezpiecznych,
g) przed oddaniem obiektu do użytkowania, inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia Starosty Powiatu Opolskiego na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych. Natomiast na dwa miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż niebezpieczne w łącznej ilości powyżej jednej tony rocznie, z wyłączeniem odpadów komunalnych lub zmiana tej działalności wpływająca na rodzaj lub ilość wytwarzanych odpadów innych niż niebezpieczne wytwarzający obowiązany jest przedłożyć właściwemu organowi informację o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytworzonymi odpadami. Informację o wytwarzanych odpadach innych niż niebezpieczne należy przedłożyć:
- Wójtowi Gminy w przypadku wytwarzania ich w ilości od jednej tony do jednego tysiąca ton rocznie,
- Staroście Opolskiemu w przypadku gdy wytwarzający wytwarza lub będzie wytwarzał odpady w ilości równej lub większej od jednego tysiąca ton rocznie.
h) w projekcie budowlanym należy określić ilość i rodzaj powstających odpadów technologicznych i określić jednoznacznie sposób i miejsce zagospodarowania [przetwarzania lub utylizacji]
i) gromadzenie odpadów zaliczonych do niebezpiecznych na powierzchni gruntu wymaga wyprzedzająco wykonania dokumentacji hydrogeologicznej w trybie odrębnych przepisów i jeżeli wyniknie to z

dokumentacji, założenia piezometrów dla monitorowania jakości wód podziemnych w otoczeniu miejsca gromadzenia odpadów,

j) przejęcie przez odbiorcę odpadów innych niż niebezpieczne od wytwarzającego odpady, odpowiedzialność za ich usuwanie, wykorzystywanie lub unieszkodliwianie wymaga uzyskania zezwolenia na usuwanie tych odpadów, w tym na transport, na ich wykorzystywanie lub unieszkodliwianie Starosty właściwego ze względu na miejsce wykorzystywania lub unieszkodliwiania odpadów,

4) dla autostrady A-4 wyznacza się obszary / strefy/ ograniczonego użytkowania i zagospodarowania:

a) I strefa - o zasięgu 20 m. w której obowiązuje likwidacja wszelkich obiektów, w tym budynków bez względu na ich przeznaczenie z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej autostrady i ochrony środowiska,

b) II strefa zagrożeń - o zasięgu 50m., w której obowiązuje likwidacja obiektów w tym budynków mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w przypadku żądania właścicieli posesji; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi; zakaz prowadzenia gospodarki rolnej z wyłączeniem produkcji roślin nasiennych lub przemysłowych i gospodarki leśnej,

c) III strefa: uciążliwości - o zasięgu 150 m. po obu stronach, w której: należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobytludzi przed szkodliwym wpływem autostrady, poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia ludzi przed wszelkimi zagrożeniami i dotrzymanie obowiązujących normatywów; nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem terenów MOP- ów, oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, a także prowadzenia upraw warzyw i sytuowanie ogrodów działkowych

5) w pozostałym zakresie:

1/ przy prowadzeniu robót ziemnych mogących prowadzić do przekształcenia powierzchni ziemi i naruszenia równowagi ekologicznej zależy sporządzić ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi §11.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 roku o ochronie powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4, poz.23)

2/ dla potrzeb projektu budowlanego inwestycji realizowanych na terenach oznaczonych symbolami PBS i PBS/E /należy sporządzić dokumentację geologiczną określającą warunki gruntowo - wodne w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego

§ 6

Zasady rozwoju układu komunikacyjnego:

A. Niniejszym planem ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych, ogólnodostępnych wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną:

1) KUA - 4 - droga międzynarodowa A-4 relacji Zgorzelec - Medyka.

Parametry techniczne drogi:

- klasa funkcjonalna – autostrada
- klasa techniczna – I
- szerokość w liniach rozgraniczających - 92,0 m
- szerokość jezdni - 2 x 2 x 3,75 m / I etap/ ; 2 x 3 x 7,75 m. / II etap /
- opaska wewnętrzna - 2 x 0,50 m.
- szerokość pasów awaryjnych - 2 x 3,00 m.
- szerokość pasa dzielącego wraz z opaskami - 5,50 m.
- szerokość korony - 29,00 - 32,30 m. / I etap/ ; 32,75 - 39,80 m. / II etap/
- rodzaj nawierzchni – bitumiczna
- typ nawierzchni - bardzo ciężki
- urządzenia towarzyszące zgodnie z projektem technicznym
- pas strefy ochronnej - 300,0 m.(150,0 m. po obu stronach autostrady).Ustalenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów objętych ustanowioną strefą ograniczonego użytkowania autostrady określono w §5 pkt 4 W pasie drogowym autostrady dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego [MOP-y} i innych właściwych dla tej klasy drogi urządzeń.

Wszelka działalność na terenach sąsiadujących z terenami autostrady wymaga uzgodnienia z administratorem autostrady. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KK stanowią rezerwy pod ewentualną realizację węzła komunikacyjnego autostrady.

2) KUG - teren urządzeń komunikacji kołowej - droga wojewódzka nr 414 Opole - Lubrza, stanowiąca ulicę klasy głównej podstawowego układu komunikacyjnego wsi.
Parametry techniczne drogi:- na terenie zabudowanym:

* szerokość jezdni (docelowo) - 7,00 m.
* szerokość obustronnego chodnika - 2 x 2,0 0m.
* szerokość w liniach rozgraniczenia - 25,00 m.

- na terenie niezabudowanym:

* szerokość jezdni (docelowo) - 7,00 m
* pobocze utwardzone - 2x 2,00 m
* szerokość w liniach rozgraniczenia - 30,00 m.

Skrzyżowania bezkolizyjne - węzły typu "WB".
Rodzaj nawierzchni - bitumiczna.
Typ nawierzchni - ciężki.
Odwodnienie jezdni - przez studzienki wpustowe podłączone do projektowanych kanałów deszczowych. W pasach terenów zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.

3) KUGp - odcinek projektowanej zachodniej obwodnicy wsi, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 414 Opole - Lubrza.
Parametry techniczne drogi / obwodnicy/:

- szerokość w liniach rozgraniczających pas komunikacyjny - 30,0 m.
- szerokość jezdni - 7,00 m.,
- obustronne pobocza utwardzone - 2 x 2,00 m.
- obustronne rowy - 2 x 4,00m.,
- obustronny pas strefy ochronnej - 2 x 15,0 m.,
- liczba pasów ruchu -1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
- rodzaj nawierzchni - bitumiczna,
- typ nawierzchni - ciężki.

Jeżeli w wyniku ocen środowiskowych stwierdzone zostanie, że inwestycja drogowa spowoduje powstanie zagrożeń dla środowiska, w projekcie należy przewidzieć zastosowanie zasad biernej ochrony środowiska [kształtowanie niwelety drogi i przekroju poprzecznego z uwzględnieniem wpływu na przyległy teren] i czynnej ochrony środowiska [wały ziemne, osłony przeciwhałasowe, pasy zadrzewień, urządzenia oczyszczające wody spływające z pasa drogowego itp.]
Realizację obwodnicy drogowej wsi traktuje się jako inwestycję celu publicznego. Dopuszcza się zmianę przebiegu obwodnicy określonej rysunkiem planu jeśli wynikać to będzie z projektu technicznego i po dokonaniu uzgodnień z właścicielami lub użytkownikami nieruchomości na trasie jej przebiegu.

4) KUL - teren urządzeń komunikacji kołowej - ulice klasy lokalnej układu obsługującego.
Parametry techniczne drogi:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m.
- szerokość jezdni - 6,0 m.
- szerokość obustronnych poboczy gruntowych 2x 1,50,0 m. Parametry techniczne ulicy:
- szerokość jezdni - 6,0 m.
- szerokość obustronnego chodnika - 2 x 2,00 m - szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 12,0 m

Rodzaj nawierzchni – bitumiczna
Typ nawierzchni – ciężki

Odwodnienie jezdni - przez studzienki wpustowe podłączone do projektowanych kanałów deszczowych. W pasach terenów zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.

5) KUD - teren urządzeń komunikacji kołowej - ulica klasy dojazdowej układu obsługującego.
Parametry techniczne ulicy:

- szerokość jezdni - 6,0 m,
- szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m. (dopuszcza się dostosowanie linii rozgraniczających do istniejącego zainwestowania),
- szerokość obustronnych chodników - 2 x 2,0 m.

Rodzaj nawierzchni - bitumiczna.
Typ nawierzchni - lekko - średni.
Odwodnienie jezdni - przez studzienki wpustowe podłączone do projektowanych kanałów deszczowych. W pasach terenów zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.
Drogi pieszo jezdne:

- szerokość drogi pieszo - jezdnej - 4,0-5,5 m.,
- rodzaj nawierzchni - bitumiczna,
- typ nawierzchni - lekki,
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 4,0-8,0 m.

Ciągi piesze:

- szerokość ciągów pieszych - 3,0 m.,
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 3,0 - 5,00m.

B. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

1) umieszczanie zieleni urządzonej,
2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
4) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 7

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

a) dla celów bytowych, usługowo - produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - z wiejskiej sieci wodociągowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic określonych na rysunku planu,
b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków oraz w uzgodnieniu z właścicielami i użytkownikaminieruchomości,
c) w przypadku prowadzenia sieci przez nieruchomości wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
d) odcinki sieci należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.

2. Kanalizacja sanitarna:

a) system grawitacyjno - tłoczny z przepompowniami ścieków (NOp), a następnie odprowadzenie do oczyszczalni ścieków w Prószkowie. Trasy projektowanych kanałów sanitarnych należy prowadzić w liniach

rozgraniczających dróg, w pasie jezdni. w odległości min. 1,5 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni. W miejscach zbliżeń i skrzyżowań projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zachować normatywne wzajemne odległości. Ułożenie kanalizacji deszczowej i sanitarnej należy przewidzieć we wspólnym wykopie. W sąsiedztwie istniejącego zadrzewienia przydrożnego projektowaną kanalizację należy zlokalizować w odległości min. 2.0 m. od skrajni pnia. W braku osiągnięcia wymaganej odległości projekt uzgodnić z Wójtem Gminy lub przewidzieć wycinkę drzew,

b) w rejonie obiektów mostowych (przepustów drogowych) projektowaną kanalizację należy zlokalizować w odległości min. 5.0 m. od skrajnego punktu konstrukcji obiektu. przejścia poprzeczne pod drogą wojewódzką należy przewidzieć jako przewierty, przeciski lub wykorzystane metodą FLOW/Tex/ w zawiesinie betonowej/ bez naruszenia struktury jezdni stosując rury ochronne. Przejścia rurociągów przez cieki wodne podstawowe wymaga pozwolenia wodno - prawnego,

c) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości,

d) w przypadku prowadzenia sieci przez nieruchomości wymagane jest formalne ustalenia zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji,

e) ustala się zakaz stałej lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w nowo projektowanej zabudowie mieszkalnej i usługowej,

f) wyklucza się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków / przydomowych / po zrealizowaniu sieci kanalizacji zbiorczej.

3. Kanalizacja deszczowa:

a) docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących cieków i rowów (za zgodą ich zarządcy),b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu.

4. Elektroenergetyka - ustala się zasilanie istniejącej i projektowanej zabudowy istniejącą i projektowaną siecią napowietrzną niskiego napięcia:

1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji / wymiana transformatorów na większe jednostki/ lub likwidacji i budowę nowych,

2) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków linii sieci napowietrznych, w przypadku kolizji istniejących linii elektroenergetycznych z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej zabudowy, linie będą przebudowane odpłatnie przez ZE Opole SA na koszt inwestora,

3) ustala się lokalizacje stacji transformatorowych (E) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Projektowane linie napowietrzne 15KV zasilające stacje transformatorowe powinny być prowadzone poza pasem drogowym - odległość krawędzi fundamentu słupa linii elektroenergetycznej od granicy pasa drogowego drogi kołowej powinna wynosić co najmniej 5 metrów,

4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych w granicach terenów oznaczonych symbolami PBS i PBSE oraz usług komercyjnych MUR w oparciu o konkretne zapotrzebowanie w uzgodnieniu z dysponentem sieci,

5) dla projektowanych stacji transformatorowych należy przyjąć następujące odległości:

- od zabudowy - 10,0 m
- od drogi - 6,0m

6) oświetlenie uliczne należy realizować - na słupach wspólnie z siecią niskiego napięcia.

5. Ciepłownictwo:

a) nie przewiduje się zorganizowanego systemu grzewczego dla obszaru objętego planem,

b) zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła oparte o ekologiczne nośniki energii, paliwa niskoemisyjne (ciekłe i gazowe) oraz energię elektryczną. Na terenach oznaczonych symbolem: PBS i PBSE dopuszcza się realizację wspólnych źródeł energii zaopatrzenia w ciepło.

6. Telekomunikacja - kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika).

7. Zaopatrzenie w gaz: w uzasadnionych względach ekonomicznych istnieje możliwość realizacji sieci gazowej za pośrednictwem stacji redukcyjnych z gazociągu wysokoprężnego (poza granicami opracowania planu) w oparciu o plan realizacyjny. Sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 8

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Ustala się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych / nie objętych dotychczas geodezyjnym podziałem/:
    1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
        a) wolno stojącej = 700 m 2 ,
        b) bliźniaczej = 350 m 2 ,
    2) w zabudowie oznaczonej symbolem MUR = 1.000 m 2 .
2. Linie postulowanych w planie podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmiany w dostosowaniu do wielkości określonych w pkt.1, aktualnego stanu własności oraz zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy pozwalającej na jej prawidłowe zagospodarowanie.
3. W przypadku działek zabudowanych, podziału nieruchomości należy dokonywać pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej nieruchomości dostępu do infrastruktury technicznej oraz komunikacji zewnętrznej. Przy wydzieleniu działki siedliskowej jej powierzchnia nie może być mniejsza niż 700 m. i szerokość 20 m.

§ 9

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

1) tereny zabudowane MM - 20%
2) tereny nowo projektowanej zabudowy MN - 20%
3) tereny projektowanych usług komercyjnych UG,U - 30%
4) tereny nowo projektowanej zabudowy MUR -30%
5) tereny nowoprojektowanej zabudowy PBS i PBS/E/ - 30%
6) tereny usług publicznych - 0%
7) pozostałe tereny publiczne oraz projektowane drogi - 0%.

§ 10

W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu, mają zastosowanie przepisy ustaw szczególnych i Polskie Normy.

§ 11

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.