UCHWAŁA NR. XXVIII/189/98
Rady Gminy w Zębowicach
z dnia. 25 marca 1998 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego we wsi Knieja przy ul. Ozimskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / tekst jednolity : Dz.U. z 1996r Nr 13 poz. 74 i Nr 58 poz. 296 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 89 poz. 415 ze zmianami: Dz.U. z 1996r. Nr 106, poz. 496; z 1997r. Nr 11, poz. 726, Nr 133, poz. 885/ - Rada Gminy w Zębowicach uchwala co następuje :

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego położonego we wsi Knieja przy ul Ozimskiej, obejmujący działkę gruntu nr ewid . 213, oraz części działek nr 316/214, 207, 211, 217,

2. Terenom objętym planem nadaje się następujące symbole i przeznaczenie:

1MN - teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
2MR - teren zabudowy mieszkaniowo - zagrodowej,
3RP - teren użytków rolnych
4KD IV - teren drogi wojewódzkiej nr 27 - 738
5KD V - teren drogi lokalnej , gminnej,

§ 2

Dla terenów stanowiących przedmiot planu wprowadza się następujące ustalenia;

1. Dla terenu budownictwa mieszkaniowego oznaczonego symbolem **1 MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a.) Przy zagospodarowaniu terenu , modernizacji i rozbudowie istniejącej zabudowy obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi i normami.

b) Projekt podziału terenu na działki winien uwzględniać:
- powierzchnie działek budowlanych w granicach 900 - 1200m2,

c) Warunki zabudowy działek budowlanych:
- linia zabudowy wzdłuż ul. Opolskiej w odległość co najmniej 10 m od granicy działki,
- linia zabudowy wzdłuż ul. Nowej co najmniej 5m od granicy działki,
- dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 - uch kondygnacji naziemnych,
- architektura obiektów dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane stosowanie dachów spadzistych z poddaszem użytkowym z przeznaczeniem na cele mieszkalne.
- możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących tzn. I kondygnacyjnych budynków gospodarczych, garaży, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania wznoszonych budynków mieszkalnych.
- ogrodzenie działek od strony drogi nie powinno przekraczać granicy działek
- dopuszcza się wjazdy na działki z ul. Ozimskiej oraz z ul. Nowej. Szerokość bramy wjazdowej 3,50m.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **2MR** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

Możliwość modernizacji, rozbudowy i uzupełnienia zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z funkcją terenu, w granicach siedliska, z uwzględnieniem zasad i warunków zagospodarowania określonych przepisami szczególnymi i normami.

3. Warunki obsługi terenów **1MN i 2MR** w zakresie infrastruktury technicznej:

- zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników wybieralnych, zlokalizowanych na terenach działek, docelowo do sieci kanalizacji wiejskiej,
- odprowadzenie nieczystości stałych - z pojemników umieszczonych w części gospodarczej działek wywóz na gminne wysypisko śmieci na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
- zaopatrzenie w c.o. indywidualne . Stosować należy ogrzewanie wykorzystujące ekologiczne nośniki energii.

4. Dla terenu ul. Ozimskiej stanowiącej drogę wojewódzką , oznaczonej w planie symbolem **4KD IV** ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0 m
- szerokość jezdni 5,50

- w pasie drogowym możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia terenu realizowanych wg potrzeb z uwzględnieniem obowiązujących norm.

5. Dla terenu ul. Nowej stanowiącej drogę lokalną gminną, oznaczonej w planie symbolem **5KD V** ustala się:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia 7,0m
   - szerokość jezdni - 5,0m
   - w pasie drogowym możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia terenu realizowanych wg potrzeb z uwzględnieniem obowiązujących norm.

6. Tereny oznaczone symbolem **3RP** stanowią grunty rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

Na terenie objętym zmianą planu dopuszczalny poziom hałasu zewnętrznego określa się następująco :

dzień	- 50 dB/A
noc	- 45 dB/A
max. krótkotrwały	- 75 dB/A

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek stanowiący załącznik nr 1 sporządzony w skali 1 : 500
Rysunek planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów o których mówi się w § 1.

§ 5

Dla terenów objętych niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - wysokości 20 %.
Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych mniejszym planem, Wójt Gminy Zębowice pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zębowice

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§ 8

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

Przewodniczący
Rady Gminy