UCHWAŁA NR. XXVIII/190/98
Rady Gminy w Zębowicach
z dnia. 25 marca 1998 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowo-usługowego 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 mieszkaniowo - usługowego położonego we wsi Knieja przy ul Ozimskiej, obejmujący działkę gruntu nr ewid . 675/156, 678/155, 691/146, 676/155, 673/156, 721/107, 120/107, 677/155, 674/156, 714/267, 159, 160 i 168/2.

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

1MN	-	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
2MN.UHR	-	teren budownictwa mieszkaniowo-usługowego / w tym handlu lub nieuciążliwej produkcji /,
3US	-	teren usług sportu i rekreacji,
4U.MN	-	teren usług publicznych i mieszkalnictwa,
5ZI	-	teren zieleni urządzonej,
6RP	-	teren użytków rolnych,
7KD IV	-	teren drogi wojewódzkiej Nr 27 - 738

Elementy postulowanego zagospodarowania terenu :

MNpr	-	prognoza budownictwa mieszkaniowego
KL	-	prognoza ciągu pieszego

§ 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania wyżej wymienionych terenów są następujące :

1. Teren oznaczony symbolem 1MN

a.) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi i normami.

b) Dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki. Podział ten powinien zapewnić powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej.
Powierzchnie działek budowlanych w granicach 900 - 1200m2,

c) Zasady zabudowy działek :
- linia zabudowy od drogi wojewódzkiej Nr 27 - 738 oddalona co najmniej 10 metrów od krawędzi jezdni,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura obiektów dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane stosowanie dachów spadzistych,
- możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących tzn. I kondygnacyjnych budynków gospodarczych, garaży, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, .
- ogrodzenie działek od strony drogi nie powinno przekraczać granicy działek
- wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej Nr 27 - 738

2 Teren oznaczony symbolem 2MN.UHR

a) Na terenie mogą być lokalizowane obiekty mieszkalne, usługowe, handlowe, lub nieuciążliwej produkcji. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o działalności mogącej pogorszyć stan. środowiska.
Przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi i normami.
Dopuszcza się podział terenu na działki, pod warunkiem zapewnienia powierzchni działek pozwalających na prawidłowe ich zagospodarowanie.

b) Zasady zabudowy terenu
- linia zabudowy od drogi wojewódzkiej Nr 27 - 738 oddalona co najmniej 10 metrów od krawędzi jezdni,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura obiektów dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane stosowanie dachów spadzistych
- dla funkcji usługowej należy zapewnić dostateczną ilość miejsc parkingowych w granicach działki,
- wzdłuż granicy przewidzieć pas wysokiej zimozielonej zieleni izolacyjnej szerokości około 2 metrów,

- ogrodzenie nie powinno przekraczać granicy działki,
- dopuszcza się wjazd na teren od strony drogi wojewódzkiej Nr 27 - 738.

3. Teren oznaczony symbolem 3US

Możliwość modernizacji i uzupełnienia zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych i norm. Wskazane urządzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż granicy z drogą wojewódzką Nr 27 – 738.

4. Teren oznaczony symbolem 4U.MN

Możliwość modernizacji, rozbudowy i uzupełnienia zagospodarowania działek zgodnie z funkcją terenu, pod warunkiem zachowania zasad i norm zagospodarowania określonych przepisami szczególnymi i normami.

5. Teren oznaczony symbolem 5ZI

Przy zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej przewidzieć :
- lokalizację obiektu przystanku autobusowego z zatoką postojową,
- lokalizację elementów małej architektury,
- lokalizację ciągu pieszego w kierunku obiektu kościoła

6. Teren oznaczony symbolem 6 RP

Teren ten stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Teren oznaczony symbolem 7 KD IV

Stanowi drogę wojewódzką Nr 27 – 738 o następujących parametrach :
- szerokość drogi w liniach rozgraniczenia nieregularna 12 – 13 m.
- szerokość jezdni 5,5 m.

w pasie drogowym możliwość lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, zatoki postojowej, urządzeń związanych z ruchem komunikacyjnym, oraz sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów i norm.

8. Elementy postulowanego zagospodarowania terenu

Stanowią prognozę ewentualnego zagospodarowania terenu.
Przeznaczenie oraz określenie warunków zabudowy dla tych terenów może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Warunki obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

Na terenie opracowania planu ustala się następujące zasady uzbrojenia :

- teren przewidziany jest do uzbrojenia w sieć wodociągową na warunkach określonych przez właściciela sieci
- dla potrzeb nowych odbiorców może wystąpić konieczność wybudowania nowych obiektów energetycznych. Lokalizacja tych obiektów określana zostanie w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami istniejącymi na terenie planu, przebudowa tych urządzeń nastąpi na koszt i staranie inicjatora zmian.
- zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z zastosowaniem ekologicznych nośników energii,
- odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników wybieralnych, zlokalizowanych na terenach działek, docelowo do sieci kanalizacji wiejskiej,
- odprowadzenie nieczystości stałych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

Rozwiązania techniczne zaopatrzenia w media dostosować należy do obowiązujących przepisów szczególnych i norm.

§ 3

Na terenie objętym planem wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody, gleby oraz wibracji i hałasu – mogących pogorszyć warunki zamieszkania oraz użytkowania obiektów na terenach sąsiednich.

Dopuszczalny poziom hałasu zewnętrznego na granicy działek określa się następująco :

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

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1.
Rysunek planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów o których mowa w § 2.

§ 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 25 % .

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