

UCHWAŁA NR XXIX.203.2017
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 19 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko, gmina Komprachcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073), w nawiązaniu do uchwał Rady Gminy Komprachcice Nr XX/128/13 z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko, oraz Nr XXII/143/13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko, Rada Gminy Komprachcice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonego uchwałą nr VII/61/99 Rady Gminy Komprachcice z dnia 18 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, zmienionego uchwałą nr XVI/93/12 Rady Gminy Komprachcice z dnia 18 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice oraz uchwałą nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko w Gminie Komprachcice, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Komprachcice jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 ust.1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ścianę, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi, dla pozostałych obiektów (w tym wiat i altan) linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza

się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków (w tym wiat i altan), dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.
- 11) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe;
- 15) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć działalność usługowo – turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) granice historycznego układu ruralistycznego;
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 11) obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze;
- 12) obszary pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałe;

- 13) linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie oraz linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Dobrzeń Wielki – Wielopole wraz ze strefami ochronnymi;
- 14) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 RM - 29 RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MW, 2 MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MN - 63 MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1 MNU – 3 MNU**;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **1 UP, 2 UP**;
- 6) tereny usług kultury, oznaczone symbolami **1 UK, 2 UK**;
- 7) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami **1 U – 4 U**;
- 8) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1 US**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składowo – magazynowych oraz usługowych, oznaczone symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU**;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **1 RU – 5RU**;
- 11) teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony symbolem **1 ZPz**;
- 12) tereny cmentarza czynnego, oznaczone symbolami **1 ZC, 2 ZC**;
- 13) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **1 KS**;
- 14) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R – 48 R**;
- 15) tereny lasów, oznaczone symbolami **1 ZL – 9 ZL**;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS – 27 WS**;
- 17) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1 E – 5 E**;
- 18) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami, oznaczone symbolami **1 NU, 2 NU**;
- 19) teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczona symbolem **1 KDZ**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy L – lokalne, oznaczone symbolami **1 KDL – 3 KDL**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1 KDD – 16 KDD**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW – 8 KDW**;
- 23) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR – 17 KDR**.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 3.

2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 8 m - 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;

3) 6 - 12 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 7 KDD, 11 KDD, 13 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 8 m - 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) 0 m – 32 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1 KDL - 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
- 3) 0 m – 16 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 16 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4 m - 6 m od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 8 KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 15 m od granicy rzeki Potok Prószkowski, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 3 m od granicy pozostałych cieków i rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej);
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, gromadzących wody w triasowych utworach szczelinowych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: G.Z.W.P. 333 "Opole - Zawadzkie" oraz G. Z.W.P. 335 "Krapkowice - Strzelce Polskie";
- 6) na obszarze objętym planu wyznaczono zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice” obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze i pozostałe, w granicach których wprowadza się następujące zakazy:
 - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu,
 - b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi działkami budowlanymi i siedliskami (w dolinie Potoku Prószkowskiego) z wyłączeniem terenów przeznaczonych w niniejszej uchwale pod zabudowę,
 - d) lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego poza lukami istniejącej zabudowy w pozostałej części obszaru,
 - e) kształtowania zabudowy w formie zwartych zespołów lokalizowanych prostopadle do osi pasma (obszaru),
 - f) lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów nie wyposażonych w urządzenia do oczyszczania ścieków,
 - g) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk,
 - h) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby;

- 7) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
- 8) na obszarze objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej intensywności spalania, ze względu na ich wysoką emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 9) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 63 MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW, 2 MW jak dla zabudowy wielorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM – 29 RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU – 3 MNU jak terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UP – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) park , nr decyzji o wpisie do rejestru 73/83 z dnia 1 sierpnia 1983 r.,
 - b) dwór, z 1800 roku, połowa XIX wieku, nr decyzji o wpisie do rejestru 2006/74 z dnia 24 kwietnia 1974 r.;
- 2) ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) kapliczka, ul. Opolska 50 – 1842 r.,
 - b) kapliczka, ul. Zamkowa – 1878 r.,
 - c) kaplica – dzwonnica, ul. Opolska 12 – 1802 r.,
 - d) dwór, ul. Zamkowa 12, 1820 r.,
 - e) zabudowania folwarczne „czworaki dworskie”, ul. Dworska 3,
 - f) stajnia dworska, ul. Dworska 3 – początek XX w.,
 - g) aleja i park dworski – koniec XIX w.,
 - h) budynek gospodarczy, ul. Dworska 2 – 1902 r.,
 - i) budynek mieszkalny, ul. Opolska 7 – przełom XIX/XX w.,
 - j) budynek mieszkalny, ul. Opolska 14 – 1860 r. (rozbudowany),
 - k) budynek mieszkalny, ul. Opolska 14 – 1927 r.,
 - l) budynek mieszkalny, ul. Opolska 32 – pocz. XX w.,
 - m) dom gospodarczy, ul. Opolska 32 – pocz. XX w.,
 - n) budynek mieszkalny, ul. Opolska 46 – 1928 r.,
 - o) szkoła (stara część) ul. Opolska 54 – 1894 r.,
 - p) budynek mieszkalny, ul. Opolska 59 – pocz. XX w.,
 - q) dom gospodarczy, ul. Opolska 65 – 1919 r.,

- r) młyn, ul. Opolska 12 połowa XIX w.,
 - s) budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 15 – 1909 r.,
 - t) budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 18 – 1889 r.,
 - u) kaplica dzwonnica Matki Boskiej w Pucniku, ul. Jaśkowska 8 – przełom XIX/XX wieku;
- 3) wobec obiektów, o których mowa w ust.1 pkt 2 obowiązują następujące zasady ochrony:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
 - b) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - c) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
 - f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - h) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko 1 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze (dz. nr ew. 326/152);
- 2) stanowisko 2 – ślad osadnictwa, kultura łużycka;
- 3) stanowisko 3 – grodzisko, średniowiecze XIII-XV w. (dz. nr ew. 397/132);
- 4) stanowisko 4 – punkt osadniczy, późne średniowiecze (dz. nr ew. 183);
- 5) stanowisko 5 – punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, średniowiecze;
- 6) stanowisko 6 – osada /produkcyjna?/, średniowiecze XII-XIV w.;
- 7) stanowisko 7 – ślad osadnictwa, neolit;
- 8) stanowisko 8 – ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- 9) stanowisko 9 – ślad osadnictwa;
- 10) stanowisko 10 – ślad osadnictwa, epoka _żelaza;
- 11) stanowisko 11 – ślad osadnictwa, neolit;
- 12) stanowisko 12 – ślad osadnictwa, neolit;
- 13) stanowisko 13 – stanowisko hutnicze (dz. nr ew.: 258, 259, 260, 261, 262, 269, 495/268, 494/267, 762/268, 763/268, 764/268, 767/271, 768/271, 769/271, 274, 785/275, 789/275, 790/275, 284, 285, 286, 287, 796/27).

3. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 2 oraz w najbliższym sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszar stanowiska archeologicznego.

4. W części centralnej obszaru objętego planem wokół terenu zabytkowego parku wraz z zabudowaniami folwarcznymi oraz dworem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz nawiązywać współczesnymi formami do tradycji architektonicznej miejscowości Domecko;
- 2) wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) należy zachować i wyeksponować kompozycję zieleni parkowej;
- 4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 5) obiekty budowlane i zieleń parkowa o wartościach zabytkowych winny być poddawane działaniom rewaloryzacyjnym i odtworzeniowym;
- 6) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy produkcyjnej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m, a zabudowy gospodarczej 8 m;
- 7) należy stosować dachy strome nawiązujące do historycznych form dachu, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, w modernizowanych, przebudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej;
- 9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 11) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 12) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy projektować jako kablowe.

5. W części centralnej obszaru objętego planem wyznacza się granice historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego;
- 2) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym;
- 3) elewacje budynków mieszkalnych tynkowe, o stonowanej kolorystyce;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 6) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości;
- 7) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy projektować jako kablowe.

§ 9. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się tereny przestrzeni publicznych - teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem 1 KDZ, tereny dróg publicznych klasy L – lokalne, oznaczone symbolami

1 KDL - 3 KDL, tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 16 KDD, teren zieleni parkowej zabytkowej, oznaczony symbolem 1 ZPz oraz teren usług sportu, oznaczony symbolem 1 US;

- 2) na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych oraz obiektów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych wprowadza się:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych, z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wszystkie istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne na obszarze objętym planem należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego obszaru, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami (m.in. dotyczące obostrzenia lub uziemienia);
- 2) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R – 48 R, 1 ZL - 9 ZL.
- 3) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Polska Nowa Wieś k/Opola. W zakresie realizacji obiektów jak i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego.
- 4) Uwzględnia się lokalizację złoża kruszywa naturalnego „Domecko” dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: zbiorczej, oznaczonej symbolem 1 KDZ, lokalnych, oznaczonych symbolami 1 KDL - 3 KDL, dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 16 KDD, wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 8 KDW oraz transportu rolnego, oznaczonych symbolami 1 KDR – 17 KDR;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usługowej :gastronomia, handel, administracja - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca, warsztaty naprawcze, myjnie samochodowe – 2 miejsca na jedno stanowisko, hotel – 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - d) dla zabudowy produkcyjno – usługowej - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - e) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) realizacja miejsc postojowych na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatkach, na własnych działkach.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg: zbiorczej (KDZ), zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW), transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Domecko na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Opolu lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
- 3) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie, z dopuszczeniem jej przebudowy do 400 kV wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem jej napowietrzego charakteru, wzdłuż której ustala się strefę ochronną, w granicach której zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz lokalizacji obiektów z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 2) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń Wielki - Wielopole, z dopuszczeniem jej przebudowy wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem jej napowietrzego charakteru, wzdłuż której ustala się strefę ochronną w granicach której zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej;
- 3) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym z paneli fotowoltaicznych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) zakazuje się lokalizowania turbin wiatrowych;

- 8) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu;
- 9) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów o szerokości (licząc od osi po każdej stronie linii):
 - a) dla linii 15 kV - 6 m,
 - b) dla linii 0,4 kV - 3 m;
- 10) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią elektroenergetyczną, sieć ta może być przebudowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) docelowo w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej istniejące napowietrzne sieci niskiego napięcia należy zastąpić liniami kablowymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem segregacji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RM - 29 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) usług związanych z produkcją rolniczą oraz usług agroturystyki o powierzchni nie przekraczającej 100 m², usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 2) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże oraz związane z prowadzoną działalnością usługową) nie może przekroczyć 9 m;
- 5) na terenach: os 1RM do 8RM, 12RM (część), 16RM, od 21RM do 27RM (położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego) dachy budynków mieszkalnych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45° , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - b) dachy płaskie;
- 6) dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 15° – 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki oraz dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami 9 RM, 10 RM, 11 RM, 12 RM (część), 13 RM, 14 RM, 15 RM, 17 RM, 18 RM, 19 RM, 20 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 5;
- 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110° .

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MW, 2 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 2) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) wysokość przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW, 2 MW szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MN – 63 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych dróg;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże oraz związane z prowadzoną działalnością usługową) nie może przekroczyć 8 m;
- 6) na terenach od 1MN do 14MN, 15MN (część), 18MN, 21MN (część), od 23MN do 25MN, 26MN (część), od 27MN do 29MN, 33MN (część), od 34MN do 60MN, 61 MN (część) położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego - dachy budynków mieszkalnych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
 - b) dachy płaskie;
- 7) dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 15° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki oraz dachy płaskie;

- 8) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 15 MN (część), 16 MN, 17 MN, 19 MN, 20 MN 21 MN (część), 22 MN, 26 MN (część) 30 MN, 31 MN, 32 MN, 33 MN (część), 61MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 5;
- 10) na części terenu oznaczonego symbolem 41 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów gastronomicznych;
- 11) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m² (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) i 600 m² (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza);
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,10;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,50;
- 14) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 0,15;
- 15) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 0,70;
- 16) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek w drugiej linii zabudowy wyłącznie z dojazdem własnym.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MNU – 3 MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej,
 - b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych dróg;
- 2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej formy architektonicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dla budynków usługowych dachy płaskie;

- 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki oraz dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami 1 MNU – 3 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 5;
- 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m² (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca) i 200 m² (zabudowa usługowa);
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,10;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,50;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 0,25;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej - 1,00;
- 14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy usługowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 20 m a zabudowy usługowej 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 800 m² a zabudowy usługowej 200 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy wyłącznie z dojazdem własnym;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110° .

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 UP, 2 UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) istniejące budynki (szkoła, dom spotkań, dom strażaka) mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;

- 4) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1 UP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 5;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 UP**, **2 UP** szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury – istniejący kościół p.w. Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę kościoła pod warunkiem, że część projektowana kościoła będzie pod względem architektonicznym tworzyć jednolitą całość z częścią istniejącą;
- 2) nakaz utrzymania i konserwowania obiektów małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UK** szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług lokalnych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku usługowego (plebanii);
- 3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
- 4) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej 8 m;
- 5) dach przebudowywanego i rozbudowywanego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe

w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 10°;

- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 UK obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 UK szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 U - 4 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
 - a) zieleni towarzyszącej,
 - b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków usługowych oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 5) dachy nowych budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych, w tym dachów płaskich;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U, 3 U, 4 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (handlu, gastronomii, budynki klubowe i inne),

- b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- c) obiektów małej architektury,
- d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;
- 2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dach płaski, pokryty blachą lub papą;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3 000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi komercyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej,
 - b) urządzeń i obiektów towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz zmianę sposobu ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) wysokość obiektów: produkcyjnych, magazynowych, składowych, usługowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu, a zabudowy gospodarczej 8 m;
- 3) wysokość towarzyszących obiektów i urządzeń technicznych, technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 4) dachy obiektów: produkcyjnych, magazynowych, składowych, usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno – technologicznych, w tym dachy płaskie;
- 5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, kąt nachylenia połaci dachowych 10° - 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;

- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 180 cm (dotyczy nowych ogrodzeń);
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 4.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RU - 5 RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich; na terenie dodatkowo **5RU** sport i rekreacja związana z hodowlą koni;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem;
- 2) wysokość obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;
- 4) dachy obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko podobnymi oraz blachą, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych, w tym dachy płaskie;
- 5) dach budynku mieszkalnego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich - 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich – 0,70;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 ZC, 2 ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny cmentarza czynnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia utwardzona (nie dotyczy nagrobków) nie powinna przekroczyć 20 % powierzchni cmentarza;
- 2) zakaz stosowania elementów ogrodzeniowych prefabrykowanych;
- 3) nakaz utrzymywania i konserwowania kaplicy cmentarnej oraz zieleni urządzonej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZPz** (zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa położona w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - b) ciągów pieszo – rowerowych,
 - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1 ZPz** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 4.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowi teren obsługi komunikacji samochodowej - parking;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnia terenów przeznaczonych pod miejsca postojowe nie może przekroczyć 80% ogółu powierzchni,
- 2) stanowiska postojowe i jezdnie manewrowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 R – 48 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
- b) zadrzewień i zakrzewień,
- c) stawów hodowlanych,
- d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
- e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- f) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych);

2. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

3. W przypadku lokalizacji stawów hodowlanych należy zabezpieczyć je w sposób taki, by nie stanowiły miejsca żerowania ptaków.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 WS – 27 WS** ustala się: przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych;
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 E - 5 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:

- 1) adaptację istniejącej stacji transformatorowej, z dopuszczeniem możliwości jej modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowej stacji;
- 2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 3) przy grodzie stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 NU, 2 NU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami (nieczynne składowisko odpadów);
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;
- 3) W granicach terenu oznaczonego symbolem 1 NU zlokalizowane jest złożo kruszywa naturalnego „Domecko”, dla którego dopuszcza się eksploatację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek zrekultywowania składowiska odpadów - wskazany kierunek leśny. Do czasu zrekultywowania terenu należy go zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający żerowanie ptaków.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga publiczna klasy Z – zbiorcza - (droga powiatowa nr 1754 O relacji Chmielowice – Prószków;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
- b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi oznaczonej symbolem 1KDZ w istniejących liniach rozgraniczających 10 m – 15 m, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych;
- 2) skrzyżowanie drogi zbiorczej z drogami dojazdowymi, lokalnymi, wewnętrznymi oraz transportu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nowe włączenia z terenów przyległych do drogi zbiorczej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDL - 3 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi publiczne klasy L – lokalne;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
- b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg lokalnych w liniach rozgraniczających 10 m (w przekroju ulicznym), z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych;
- 2) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogami dojazdowymi, zbiorczą, wewnętrznymi oraz transportu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nowe włączenia z terenów przyległych do dróg lokalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDD - 16 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi publiczne klasy D - dojazdowe,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających do 5 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą zbiorczą, lokalnymi, wewnętrznymi oraz transportu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW – 8 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogą zbiorczą 1 KDZ oraz drogami lokalnymi i dojazdowymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDR – 17 KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 5 m oraz zgodnie z istniejącymi granicami ewidencyjnymi, jak na rysunku planu.

§ 38. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN, MW, RM, MNU, U, PU, RU – w wysokości 30%,
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0,1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Komprachcice.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Dydzik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX.203.2017
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 19 października 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Domecko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga, co następuje:

- 1) Uwaga złożona w dniu 24 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca możliwości powiększenia terenu pod zabudowę dla działki nr 158 k.m. 6.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

- 2) Uwaga złożona w dniu 25 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca możliwości powiększenia terenu pod zabudowę dla działki nr 159 k.m. 6.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

- 3) Uwaga złożona w dniu 25 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca możliwości powiększenia terenu pod zabudowę dla działki nr 160 k.m. 6.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

- 4) Uwaga złożona w dniu 26 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia dz. nr 1960/474 k.m. 7 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

- 5) Uwaga złożona w dniu 31 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca objęcia dz. nr 611/16 k.m. 3 strefą zamieszkania.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

- 6) Uwaga złożona w dniu 31 sierpnia 2016r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2016 r. do dnia 16 sierpnia 2016 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2016 r.) dotycząca przeznaczenia dz. nr 459/127, 491/127, 490/127 k.m. 6 na tereny obiektów produkcyjnych, składowych-magazynowych oraz usługowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX.203.2017
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 19 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453) Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2016 r., poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, z 2017 r. poz. 60, poz. 191, poz. 659, poz. 933, poz. 935, poz. 1089, poz. 1537, poz. 1475, poz. 1529) przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.