

Uchwała Nr XXVIII/196/2017
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 6 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziekaństwo w Gminie Komprachcice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 związku z uchwałą Nr XX/129/13 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziekaństwo, 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 Dziekaństwo 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 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały 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;
- 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 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, 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 usługowych realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;

- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów usługowych 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 12⁰;
- 14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zielenią 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 zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granice historycznego układu ruralistycznego;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 9) obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze;
- 10) obszary pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałe;
- 11) linie elektroenergetyczne o napięciu 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie oraz o napięciu 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice wraz ze strefami ochronnymi;
- 12) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV;
- 13) wymiarowanie odległości w metrach.

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 - 10 RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN-27 MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczone symbolami **1 MNU – 4 MNU**;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **1 UP, 2 UP**;
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **1 RU, 2 RU**;
- 6) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **1 ZC**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R – 17 R**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS – 8 WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1 E, 2E**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków), oznaczony symbolem **1 IF**;
- 11) tereny kolei, oznaczone symbolami **1 KK, 2 KK**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcze, oznaczone symbolami **1KDZ, 2 KDZ**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD – 6KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW – 13 KDW**;
- 15) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR – 4 KDR**.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony oraz rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów;
 - 2) 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) 10 m do 12 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1 KDZ na terenie oznaczonym symbolem 20 MN oraz 12 m na terenach oznaczonych symbolami 3 MNU, 16 MN, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1 KDW, na terenie oznaczonym symbolem 1 MN, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2 KDW, na terenie oznaczonym symbolem 2 MN, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
- 1) 0 m do 12 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1 KDZ, na terenach oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN, 4 MN - 9 MN, 14 MN, 15 MN, 19 MN, 21 MN, 22 MN, 26MN, 1 RM – 5 RM, 1 MNU, 2 MNU, 4MNU, 1 RU, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) 6 m do 12 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 2 KDZ, na terenach 19 MN, 21 MN, 23 MN, 25 MN, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
 - 3) 0 m do 10 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 6 KDD, na terenach oznaczonych symbolami 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 14 MN, 15 MN, 23 MN, 24 MN, 27MN, 6 RM, 8 RM, 9 RM, 10 RM, 1 UP, 1 RU, 2 RU, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 2 m do 10 m od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 13 KDW na terenach oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 20 MN, 26MN, 27MN, 1 MNU, 3 MNU, 4MNU, 3 RM, 5 RM, 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, 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, opisywanych dotychczas jako Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: G.Z.W.P. Nr 333 "Opole - Zawadzkie" (obszar najwyższej ochrony) oraz G.Z.W.P. Nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" (obszar wysokiej ochrony) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych i odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej;
- 6) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 7) 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) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - b) lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi działkami budowlanymi i siedliskami (w dolinie rzeki Prószkówki) – (z wyłączeniem terenów przeznaczonych w niniejszej uchwale pod zabudowę),
 - c) lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego poza lukami istniejącej zabudowy w pozostałej części obszaru,
 - d) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk,

- e) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby;
- 8) 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;
- 9) na obszarze objętym planem zakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej intensywności spalania, ze względu na ich wysoką emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 10) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych :
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 27 MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM – 10 RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNU – 4 MNU jak terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 UP – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) kapliczka murowana, przy domu, ul. Opolska 35, z 1868 r.,
 - b) budynek mieszkalny, ul. Opolska 37, z 1892 r.,
 - c) stodoła, ul. Opolska 37, z 1892 r.;
 - 2) wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie działań zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W części północnej obszaru objętego planem wyznacza się granice historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - tereny oznaczone symbolami: 5 MN, 1 RM, 2 RM, 6 MN, 4 RM, 1 KDZ (część), 4 MN (część), 3 KDW (część), 10KDW (część), 7 MN, 3 RM, 8 MN, 5 RM, 9 MN, 2 MNU, 26MN (część) 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) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym druga w dachu stromym;
 - 3) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz czarnym;
 - 4) elewacje budynków mieszkalnych tynkowe, o stonowanej kolorystyce;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
 - 6) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

- 7) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości;
- 8) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy projektować jako kablowe.

§ 9. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych, oznaczonych następującymi symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, 1 KDD - 6 KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, elementów reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) elementy reklamowe i informacyjne nie mogą przesłaniać całości lub przeważającej powierzchni (co najmniej 80 %) elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych.

§ 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) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R – 17 R, 2 UP.

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

- 1) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: zbiorczych, oznaczonych symbolami 1 KDZ, 2 KDZ, dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 6 KDD, wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 13 KDW oraz transportu rolnego, oznaczonych symbolami 1 KDR – 4 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 jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla obiektów w których prowadzona jest działalność gospodarcza inna niż usługowa – 1 miejsce na trzech zatrudnionych,
 - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) realizacja miejsc postojowych na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach, na własnych działkach.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
 - 4) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) 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 (nie dotyczy terenów położonych w odległości 150 m od cmentarza).
 3. **W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Dziekaństwo na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, 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;
 - 2) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice, z dopuszczeniem jej przebudowy wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem jej napowietrzego charakteru; wzdłuż której ustala się strefę oddziaływania, 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 stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E;
 - 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 dystrybucyjnych 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 15kV – 6m,
 - b) dla linii 0,4kV – 3m,
 - 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 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 odnawialne źródła energii o maksymalnej mocy poniżej 100 KW, 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. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RM - 10 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,
 - 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) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 10 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) oraz związanej z prowadzoną działalnością usługową nie może przekroczyć 9 m;
 - 4) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30⁰ – 45⁰, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się na terenach położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego dachy płaskie oraz asymetryczne;
 - 5) dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰ – 45⁰, 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;
 - 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 i 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 7) na terenach oznaczonych symbolami 1 RM – 5 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 2;
 - 8) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 3000 m² pod zabudowę zagrodową,
 - b) 4 m² pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
 - 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MN – 27 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,
 - 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) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 10 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) oraz związanej z prowadzoną działalnością usługową nie może przekroczyć 8 m;
 - 4) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30⁰ – 45⁰, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się na terenach położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego dachy płaskie oraz asymetryczne;
 - 5) dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰ – 45⁰, 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;
- 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 7) na terenach oznaczonych symbolami 4 MN (część), 5 MN, 6 MN 7 MN, 8 MN, 9 MN, 26 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 2;
 - 8) na części terenów oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych;
 - 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m² (zabudowa wolnostojąca), 600 m² (zabudowa bliźniacza) oraz 4 m² (infrastruktura techniczna);
 - 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wolnostojącej - 0,10;
 - 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wolnostojącej - 0,50;
 - 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy bliźniaczej - 0,15;
 - 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy bliźniaczej - 0,70;
 - 14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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 70⁰ - 110⁰.
- § 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MNU – 4 MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i / lub usługowa w dowolnych proporcjach;
 - 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) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie może przekroczyć 12 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
 - 3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30⁰ – 45⁰, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się na terenach położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego dachy płaskie oraz asymetryczne;
 - 4) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰ – 45⁰, 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;
 - 5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem 2 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie granic historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w § 8 ust. 2;
 - 7) na części terenu oznaczonego symbolem 1 MNU, 4MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych;
 - 8) dla występujących na terenie oznaczonym symbolem 2 MNU obiektów zabytkowych obowiązują zasady ochrony ustalone w § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały;
 - 9) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m² (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca), 200 m² (zabudowa usługowa), oraz 4 m² (infrastruktura techniczna);
 - 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 nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70⁰ - 110⁰.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 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) istniejąca świetlica może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 2) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10 m;
 - 3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20⁰ - 45⁰, dopuszcza się dach płaski;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UP** szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne- plac zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) zieleni parkowej urządzonej,
 - b) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **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 terenów oznaczonych symbolami **1 RU**, **2 RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
 - 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) wysokość obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m;
 - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 10 m;
 - 3) dachy obiektów: związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych, dopuszcza się dachy płaskie;

- 4) dach budynku mieszkalnego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$, pokryty dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa - 0,10;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa - 0,75;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
- 8) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m² oraz 4 m² (infrastruktura techniczna).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren 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) wysokość obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym nie może przekroczyć 9 m;
 - 2) dachy obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.
 - 6) nakaz utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni urządzonej,
 - 7) w zakresie lokalizacji obiektów kubaturowych obowiązują przepisy odrębne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 R – 18 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody rolnej,
 - 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. Na terenach oznaczonych symbolami 1R do 17 R zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 18 R dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi produkcji i przetwórstwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.
4. Na terenie oznaczonym symbolem 18 R w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m,
 - 2) dachy obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych, dopuszcza się dachy płaskie,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa - 0,10;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa - 0,75;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 WS – 8 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (rzeka Prószkówka, oznaczona symbolami 1 WS, 2 WS, 3 WS oraz pozostałe 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 zarowianie odcinków 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).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacje transformatorowe);
- 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) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 IF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
- 1) W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków, z dopuszczeniem możliwości jej modernizacji.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny kolei;
- 2) na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 287, drugorzędnej, relacji Opole Zachodnie – Nysa (teren zamknięty), oznaczonych na rysunku planu symbolami 6 KDD, 16 R, 17 R obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego: budynki mieszkalne, użyteczności publicznej oraz inne obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDZ, 2 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi publiczne klasy Z – zbiorcze (1 KDZ – droga powiatowa nr 1754 O relacji Chmielowice – Prószków, 2KDZ – droga powiatowa nr 1755 O relacji Dziekaństwo – Osiny);
- 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 w liniach rozgraniczających, oznaczonej symbolem 1 KDZ 8 m do 20 m, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, oznaczonej symbolem 2 KDZ 10 m do 14 m;
 - 3) skrzyżowanie dróg zbiorczych z drogami dojazdowymi, wewnętrznymi oraz transportu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nowe włączenia z terenów przyległych do dróg zbiorczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDD - 6 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) szerokość dróg w liniach rozgraniczających 3 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami zbiorczymi, wewnętrznymi oraz transportu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW – 13 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) dla drogi 1 KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m (istniejące);
 - 2) dla dróg 2 KDW, 4 KDW, 6 KDW, 8 KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 8m;
 - 3) dla dróg 3 KDW, 13KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;
 - 4) dla dróg 5 KDW, 7 KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 5) dla drogi 10KDW szerokość w liniach rozgraniczających – od 6m do 8m;
 - 6) dla drogi 11KDW szerokość w liniach rozgraniczających – od 6m do 9,5m;
 - 7) dla drogi 12KDW szerokość w liniach rozgraniczających – od 5m do 6m;
 - 8) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogą zbiorczą 1 KDZ oraz drogami dojazdowymi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDR – 4 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.

§ 31. 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, RM, MNU, RU: w wysokości 30 %.
- 2) Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1: w wysokości 0, 1 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

§ 34. Uchwała podlega publikacji w formie elektronicznej na stronie internetowej Gminy Komprachcice.

*Przewodniczący
Rady Gminy Komprachcice*