UCHWAŁA NR VII.40.2019
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w związku z Uchwałą Nr XXVII.184.2017 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, oraz stwierdzając, że plan nie narusza 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, Rada Gminy Komprachcice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, w granicach administracyjnych wsi Komprachcice, z wyłączeniem działek nr 1148/7, 1148/8 i 1148/9 km 6, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, o powierzchni około 890 ha, zwany planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, jako załącznik nr 3.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekt o wysokich walorach kulturowych, objęty ochroną;

6) kapliczka lub krzyż, objęty ochroną;

7) granica historycznego układu ruralistycznego;

8) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

9) granica terenów zamkniętych przeznaczonych na cele związane z obronnością kraju;

10) granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra do spraw transportu;

11) granice strefy ochronnej terenów zamkniętych;

12) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza (50m);

13) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

14) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;

15) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

4) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) U – tereny usług;

6) UP – tereny usług publicznych;

7) US – tereny usług sportu i rekreacji;

8) UKk – teren usług sakralnych;

9) P/U – tereny produkcyjno - usługowe;

10) ZD – tereny ogrodów działkowych;

11) ZP – tereny zieleni parkowej i urządzonej;

12) ZC – teren cmentarza;

13) ZL – lasy;

14) R – tereny rolnicze – uprawy polowe;

15) RO – tereny upraw sadowniczo-ogrodniczych;

16) RZ – tereny zieleni rolniczej;

17) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

18) IE – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

19) KS – tereny komunikacji samochodowej;

20) KK – tereny kolejowe;

21) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;

22) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

23) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej

24) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

25) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

26) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

27) KDR – tereny dróg transportu rolnego.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;

2) **dojazdach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie przekroczy elewacja po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5;

4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ścianę, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5; dopuszcza się cofnięcie w głąb działki nie więcej niż 1/3 szerokości elewacji budynku; dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy - dopuszcza się zabudowę w głębi działki pod warunkiem zapewnienia możliwości zabudowy zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz na poszczególnych działkach;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

9) **usługach nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:

   a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

   b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,

   c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów usługowych 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) **terenach usług sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację boisk terenowych, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturę techniczną;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. W obszarze planu, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów, pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;

2) utrzymuje się istniejące budynki i ich części usytuowane w liniach rozgraniczających dróg, a także poza liniami zabudowy, oraz dopuszcza się ich: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania – z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu przyległego do drogi; zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych (dobudowywanych) części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. W terenach gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie dotrzymują ustalonych planem wartości, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, określonych w ustaleniach szczegółowych, jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących części budynku.

4. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku i elementów architektonicznych takich jak:

1) części podziemne budynku oraz o wysokości do 0,5m ponad poziom terenu;

2) gzymsy, okapy, detale wystroju - do 1,0 m;

3) ryzality, wykusze, ganki, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie itp. - do 1,8 m, na łącznej szerokości nie przekraczającej 25% długości elewacji.

§ 7. 1. W obszarze planu, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem 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) na obszarze planu wprowadza się następujące zakazy:

a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu,

b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień, szpalerów drzew wzdłuż dróg,

c) lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów nie wyposażonych w urządzenia do oczyszczania ścieków,

d) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk;

5) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

a) dla terenów MN1 i MN2 - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenu MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dla terenów MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych,

f) dla terenów RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Obszar planu 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.

3. Obszar planu znajduje się:

1) w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie" (obszar wymagający wysokiej ochrony);

2) w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków – Niemodlin" (obszar wymagający wysokiej ochrony).

4. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przed zanieczyszczeniem:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

2) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód,

3) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,

4) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,

5) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 3.

5. Na obszarze objętym planem występują cenne szpalery i aleje drzew, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się ochronę, polegającą na zachowaniu i uzupełnieniu lub częściowym odtworzeniu drzewostanu

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wskazuje się obiekt zabytkowy - zbiorowa mogiła ofiar II wojny światowej, ul. Cmentarna, wpisana do rejestru zabytków nr dec. 174/88 z 20.06.1988r., dla ochrony której zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W obszarze planu obejmuje się ochroną prawem miejscowym, obiekty wskazane na rysunku planu, o wysokich walorach kulturowych, w tym obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) Kościół p. w. Św. Franciszka – 1936r.;

2) Plebania – 1936r.;

3) Budynek mieszkalny, ob. Placówka kulturalna, ul. Niemodlińska 2 – przełom XIX/XX w.;

4) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 13 – pocz. XX w.;

5) Budynek gospodarczy, ul. Niemodlińska 14 – XIX w.;

6) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 20 – pocz. XX w.;

7) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 27 – pocz. XX w.;

8) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 28 – pocz. XX w.;

9) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 43 – pocz. XX w.;

10) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 48 – pocz. XX w.;

11) Budynek mieszkalny, ul. Niemodlińska 62 – przełom XX w.;

12) Budynek mieszkalny, ob. Przedszkole, ul. Opolska 1 – pocz. XX w.;

13) Budynek mieszkalny, ob. Remiza OSP/biblioteka, ul. Opolska 3 – pocz. XX w.;

14) Budynek mieszkalny, ul. Opolska 13 – przebudowany;

15) Budynek mieszkalny, ul. Szeroka 39;

16) Budynek mieszkalny, ul. Szeroka 40;

17) Budynek mieszkalny, ul. Szeroka 44;

18) Budynek usługowo-produkcyjny – ul. Szkolna 1;

19) Budynek szkoły – ul. Szkolna 18;

20) Budynek dworca PKP ob. Dom mieszkalny, ul. Wojskowa - 1887 r.;

21) Budynek GS – sklep, ul. Kolejowa 2 – XX w;

22) Budynek dawnej fundacji Św. Otylii, ul. Klasztorna 4.

3. Dla obiektów wymienionych w ust 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować bryłę obiektu, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu, podziały w elewacji, stolarkę okienna i drzwiową oraz wystrój architektoniczny;

2) 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";

3) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;

4) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu;

5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

6) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech;

8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu.

4. Wyznacza się do objęcia ochroną kapliczki i krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) utrzymanie obecnych lokalizacji;

2) utrzymanie obecnych kształtów i form obiektów oraz detali architektonicznych;

3) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną;

4) utrzymanie zielni towarzyszącej obiektom, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektów.

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) zachowanie historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju;

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistyczno - architektonicznej w zakresie skali i bryły z dopuszczeniem modyfikacji wysokości zabudowy (w stosunku do zabudowy pierwotnej z podporządkowaniem do maksymalnych wysokości zabudowy zachowanej);

3) wprowadzenie nowych elementów budowlanych i krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości i podkreślających ich przestrzenny związek z historycznym założeniem urbanistycznym;

4) 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;

5) wysokość zabudowy do 9,00 m - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

6) dachy budynków przeznaczenia podstawowego:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci i kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,

b) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym i czarnym,

c) maksymalne wysunięcie okapu - 35cm,

d) dopuszcza się wprowadzenie jednej facjaty po uwzględnieniu następujących wymagań:

- konieczność stanowienia zlicowanej kontynuacji ściany budynku,

- kalenica prostopadła do kalenicy głównej budynku, zlokalizowana na wysokości kalenicy głównej, przy czym dopuszcza się jej obniżenie o maksymalnie 1m,

- dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci takim samym jak dachu głównego,

- symetryczne usytuowanie w połaci dachu;

7) doświetlenie poddaszy oknami szczytowymi i lukarnami w formie ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji kalenicowej przechodzącego w poddasze, przykryta dachem płaskim albo jednospadowym o kierunku jak główna połać, maksymalnie 2 lukarny pojedyncze z dachem jednospadowym na połaci dachowej;

8) dachy budynków gospodarczych i garaży:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,

b) dachy płaskie;

9) elewacje budynków mieszkalnych tynkowe, o stonowanej kolorystyce;

10) napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

11) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości.

6. Wskazuje się stanowiska archeologiczne znajdujące się na obszarze planu:

1) Komprachcice – stanowisko 1 – punkt osadniczy;

2) Komprachcice – stanowisko 2 – punkt osadniczy;

3) Komprachcice – stanowisko 3 – punkt osadniczy, neolit?;

4) Komprachcice – stanowisko 4 – ślad osadnictwa, epoka kamienna;

5) Komprachcice – stanowisko 5 – punkt osadniczy, neolit;

6) Komprachcice – stanowisko 6 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze

7) Komprachcice – stanowisko 7 – ślad osadnictwa, średniowiecze?;

8) Komprachcice – stanowisko 8 – skarb monet., koniec XII-XIV w.;

9) Komprachcice – stanowisko 9 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze VIII-IXw. (dz. nr ew. 1816);

10) Komprachcice – stanowisko 10 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze XI-XIIw. (dz. nr ew. 1592/2);

11) Komprachcice – stanowisko 11 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze (dz. nr ew. 1624);

12) Komprachcice – stanowisko 12 – punkt osadniczy, średniowiecze XIV-XVw. (dz. nr ew. 1554/2).

7. Dla ochrony stanowisk, o których mowa w ust. 6, wyznacza się granicę strefy „W” ochrony zabytków archeologicznej, w granicach których obowiązują następujące wymogi:

1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się następujące tereny:

1) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: 1UP – 4UP;

2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 1US;

3) teren zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;

4) tereny cmentarza, oznaczone symbolem 1ZC;

5) tereny dróg publicznych i ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD – 12KDD, 1KPJ – 4KPJ.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez;

3) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) 600 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

c) 300 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

d) 200 m² dla budynku usługowego,

e) 1000 m² dla pozostałej zabudowy;

2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 1 oraz przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza $2m^2$;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) 12 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

c) 8 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

d) 10 m dla budynku usługowego,

e) 20 m dla pozostałej zabudowy;

4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 3 oraz przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza 1m;

5) powierzchnia działek i szerokość frontu działek pod zabudowę zagrodową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 90°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) ujawnia się granice udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Komprachcice”;

2) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (sieć przesyłowa):

a) 400 kV Dobrzeń-Albrechtice, Dobrzeń-Wielopole oraz (szerokość strefy ochronnej 60 m, 2 x po 30 m od osi linii),

b) 220 kV Groszowice-Ząbkowice (szerokość strefy ochronnej 50 m, 2 x po 25 m od osi linii),

c) 110 kV relacji Groszowice - Gracze (szerokość strefy ochronnej 40 m, 2 x po 20 m od osi linii);

3) w granicach stref ochronnych od wyżej wymienionych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,

d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;

4) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ujawnia się granicę strefy sanitarnej wokół cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC, o zasięgu 50 metrów od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują:

a) ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;

b) w strefie o zasięgu 50m od granic terenu cmentarza - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność;

c) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze;

6) ujawnia się na rysunku planu granice terenów zamkniętych:

a) przeznaczonych na cele związane z obronnością kraju,

b) ustalonych przez ministra do spraw transportu;

7) wyznacza się granice strefy ochronnej:

a) dla terenów przeznaczonych na cele związane z obronnością kraju – tożsame z granicą terenów zamkniętych,

b) dla terenów ustalonych przez ministra do spraw transportu ustalonych przez ministra do spraw transportu – w odległości 10m od granic terenów zamkniętych;

8) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ i ZL;

9) ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych R;

10) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych WS, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących wód;

11) w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu wód, oznaczonych symbolem WS:

a) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią,

b) ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Polska Nowa Wieś.

2. Obszar planu znajduje się w strefie 5km od granicy lotniska, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

§ 13. 1. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych przeznaczonych na cele związane *z* obronnością kraju.

2. Ustala się granicę strefy ochronnej terenów zamkniętych przeznaczonych na cele związane z obronnością kraju, jako tożsamą z granicą tych terenów zamkniętych.

3. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

4. Ustala się granicę strefy ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, w odległości 10 m, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

   a) droga publiczna klasy głównej – KDG – droga wojewódzka Nr 429, łącząca Wawelno z Prószkowem,

   b) drogi publiczne klasy zbiorczej – KDZ,

   c) drogi publiczne klasy lokalnej – KDL,

   d) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD,

   e) ciągi pieszo-jezdne – KPJ,

   f) drogi wewnętrzne – KDW.

2) dopuszcza się etapowo budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

3) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem możliwości uzyskania odstępstw na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej:

   a) szerokość nie może być mniejsza niż:

      - 4,5 m szerokości w liniach rozgraniczających - do 2 działek budowlanych,

      - 6 m szerokości w liniach rozgraniczających - do 3 - 8 działek budowlanych,

      - 8 m szerokości w liniach rozgraniczających - do więcej niż 8 działek budowlanych,

   b) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

   c) uzyskanie trójkątów widoczności o wymiarach minimum 3m x 3m na skrzyżowaniach;

2. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsce postojowe na mieszkanie,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

   c) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 stanowisko,

   d) terenowe obiekty sportowo - rekreacyjne - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników i miejsc dla widzów,

   e) działalność produkcyjno - usługowa - 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych osób, ale nie mniej niż 2 stanowiska;

2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

3) ilość miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla obiektów określonych w pkt 1 lit b) - d) – min. 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 stanowisko,

b) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę i przebudowę oraz dodatkowe przyłącza;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) docelowo - ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania i obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną w celu odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym do sieci kanalizacji ściekowej;

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych, cieków wodnych oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów o trwałej nawierzchni oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

4) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie sieci energetycznej:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z dopuszczeniem ich przebudowy wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem napowietrznego charakteru;

2) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;

3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW;

5) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

6. W zakresie sieci gazowej:

1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 40 kW.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury z zakresu łączności publicznej, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN1** do **7MN1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) miejsc postojowych;

3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynku mieszkalnym lub wolnostojące, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 30% powierzchni działki;

2) ustala się zakaz realizacji budynków w układzie szeregowym;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,8;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 11m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

c) 4m i 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

8) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) maksymalne wysunięcie okapu - 35cm,

g) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,

h) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

9) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

10) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5.

11) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 800 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) 600 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,

c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **8MN1** do **55MN1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych,

2) miejsc postojowych,

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej,

5) zieleni,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynku mieszkalnym lub wolnostojące, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 30% powierzchni działki;

2) ustala się zakaz realizacji budynków w układzie szeregowym;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 0,6;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 11m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;

7) obowiązujące linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 7m i 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) od 5 m do 11m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

c) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

d) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

e) 5m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem KPJ,

f) 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW,

g) 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych, oznaczonych symbolami KK;

9) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy;

10) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

11) na części terenu oznaczonego symbolem 12MN1 obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z §11 pkt 5);

12) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 800 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) 600 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,

c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN2** do **15MN2** oraz od **25MN2** do **49MN2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych,

2) miejsc postojowych,

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej,

5) zieleni,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynku mieszkalnym, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) ustala się zakaz realizacji budynków w układzie szeregowym;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 0,6;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - 10m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

7) obowiązujące linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 7m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

c) 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

c) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

d) 4m i 5m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ,

e) 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW,

f) 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych, oznaczonych symbolami KK;

9) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie,

d) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy;

10) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

11) dodatkowo, dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5;

12) na części terenu oznaczonego symbolem 10MN2 obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z §11 pkt 5);

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 800 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) 600 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,

c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **16MN2** do **24MN2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych,

2) miejsc postojowych,

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej,

5) zieleni,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zlokalizowane w budynku mieszkalnym;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - 10m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

6) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

c) 5m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ,

d) 4m i 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

8) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy;

9) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 590 m²,

11) ustalenia pkt 10 nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U,** od **8MN/U** do **14MN/U** oraz **19MN/U** i **20MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych,

2) miejsc postojowych,

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej,

5) zieleni,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji budynków w układzie szeregowym;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

b) dla zabudowy usługowej – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych - 11m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

c) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

d) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

e) 4 i 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) maksymalne wysunięcie okapu - 35cm,

g) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,

h) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

8) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

9) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 800 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) 600 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,

c) 200 m^2 pod zabudowę usługową,

d) ustalenia lit. a - c nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2MN/U** do **7MN/U** oraz od **15MN/U** do **18MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych,

2) miejsc postojowych,

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej,

5) zieleni,

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji budynków w układzie szeregowym;

2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 20 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,0;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych - 11m,

b) garaży i budynków gospodarczych, niezwiązanych z produkcją rolniczą - 6m,

c) budynków inwentarskich i gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą - 11m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

c) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

d) 4m i 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW,

e) 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych, oznaczonych symbolami KK;

8) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie

e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

f) maksymalne wysunięcie okapu - 35cm,

g) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,

h) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

9) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

10) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5;

11) na części terenu oznaczonego symbolem 6MN/U oraz na terenie oznaczonym symbolem 7MN/U, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z §11 pkt 5);

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 800 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

b) 600 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,

c) 200 m^2 pod zabudowę usługową,

d) ustalenia lit. a - c nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) placów zabaw;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zlokalizowane w budynku mieszkalnym;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - 12m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

b) 3m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

d) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) lokale mieszkalne w obrębie budynku usługowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,2.

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych - 12m,

b) budynków gospodarczych - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

c) 10m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°-45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy;

7) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 5.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01;

b) maksymalna - 1,4.

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 10m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie i łukowe,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy.

§ 25. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) lokale mieszkalne w obrębie budynku usługowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,0;

4) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 11m,

b) budynków gospodarczych i garaży - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 11m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 15°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu,

d) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) miejsc postojowych;

3) infrastruktury technicznej;

4) zieleni;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,3;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;

5) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu;

6) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5.

§ 27. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) placów zabaw;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,8;

4) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 12m;

b) budynków gospodarczych i garaży - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości:

a) 20m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,

b) 5m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,

f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi,

g) dla hal sportowych, sal gimnastycznych – dachy dowolne, dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną dachu;

7) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UP**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) placów zabaw;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych - 11m;

b) budynków gospodarczych i garaży - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 11m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe lub jednospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,

f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

g) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **3UP** i **4UP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) infrastruktury technicznej;

4) zieleni;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 3m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) od 5m do 8m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;

6) w zakresie kształtowania dachów – dachy płaskie.

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa związana z obsługą funkcji sportu i rekreacji, realizowana w maksymalnie 20% przeznaczenia podstawowego

b) usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 10% przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) infrastruktury technicznej;

4) zieleni;

5) placów zabaw;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,3;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 12m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu,

d) dla hal sportowych, sal gimnastycznych – dachy dowolne, dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną dachu.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 31. 1. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKk**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa, związana bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu;

b) usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zachowanie istniejącego budynku kościoła;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych i mieszkalnych - 11m,

b) budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 11m;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD;

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy,

8) ustalenia, o których mowa w pkt 5 i 7 nie dotyczą istniejącego budynku kościoła;

9) dodatkowo, dla terenów położonych w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 5.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 32. 1. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**Kk, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) infrastruktury technicznej;

2) zieleni;

3) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu - w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD;

6) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z §11 pkt 5);

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 33. 1. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UKk**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren usług kultu religijnego;

2) usługi opieki nad dziećmi i usługi oświaty;

3) funkcja mieszkaniowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) placów zabaw;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,6;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych - 12m,

b) budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących - 6m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 11m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW,

b) 20 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

d) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy.

4. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 14 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny usługowo – produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **4P/U, 5P/U**, **6P/U, 7P/U**, **8P/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) obiekty produkcyjne,

2) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne;

3) usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków - 12m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 18m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy głównej, oznaczonych symbolami KDG,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

c) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,

d) 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

e) 10m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

d) pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,

e) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy,

f) dopuszcza się dachy płaskie i łukowe;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla terenów 2P/U i 4P/U - 1500m^2,

b) dla pozostałych terenów - 2000m^2,

c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 35. 1. Wyznacza się teren usługowo – produkcyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **3P/U**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne,

b) magazyny, składy;

c) usługi.

2) funkcja mieszkaniowa, związana bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych i garaży;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

2) minimalna – 0,01,

3) maksymalna – 1,0;

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków - 12m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 18m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie i łukowe,

d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu,

e) pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,

f) dopuszcza się lukarny oraz dowolne rozwiązania doświetleń poddaszy.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD** i **2ZD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dojazdów wewnętrznych;

3) parkingów i miejsc postojowych;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna - 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 5m od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

b) 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej i urządzonej**;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

2) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) dojazdy wewnętrzne, dojścia, ciągi pieszo-rowerowe,

c) zadaszenia, tarasy,

d) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.,

e) place zabaw;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna - 0,05;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 5m;

7) w zakresie kształtowania dachów - rodzaj i pokrycie dachu dowolne.

§ 38. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza** z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie cmentarzy zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów usługowych związanych z cmentarzem,

b) infrastrukturę techniczną,

c) dojścia,

d) zieleń,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.;

3) ustala się wydzielenie zielenią wysoką miejsc na odpady;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,05;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) obiektów związanych z obsługą cmentarza – 9m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 8m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 4m;

9) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35° – 45°,

c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz czarnym.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **5ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **lasy**.

2. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;

2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów oraz za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej niepowodujących konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej;

3) dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **31R,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) zakaz budowy budynków mieszkalnych,

b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,

c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych,

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego z produkcji rolniczej,

b) zadrzewień i zakrzewień,

c) dróg do obsługi terenów rolniczych,

d) dróg rowerowych,

e) urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych;

3) przy lokalizacji budowli rolniczych należy:

a) zachować odległość co najmniej 100m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN,

b) stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;

4) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 8 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie i inne obiekty budowlane, których wysokość nie może przekroczyć 12 m.

§ 41. 1. Wyznacza się teren upraw sadowniczo-ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RO**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw sadowniczo-ogrodniczych**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego,

b) funkcja mieszkaniowa, związana bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych;

2) parkingów i miejsc postojowych;

3) budynków gospodarczych;

4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna - 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 8m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 20°-45°,

c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RZ** do **3RZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni rolniczej, w tym łąki i pastwiska wraz z zadrzewieniami.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,

b) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych,

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) obiektów i budowli służących turystyce i rekreacji,

b) placów zabaw,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) zadrzewień i zakrzewień,

e) dróg do obsługi terenów rolniczych,

f) dróg pieszych i rowerowych,

g) urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,

h) miejsc postojowych;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 1% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 8m;

7) w zakresie kształtowania dachów - rodzaj i pokrycie dachu dowolne.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **4RZ** do **31RZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni rolniczej, w tym łąki i pastwiska wraz z zadrzewieniami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) zakaz budowy budynków,

b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,

c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych,

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego z produkcji rolniczej,

b) zadrzewień i zakrzewień,

c) dróg do obsługi terenów rolniczych,

d) dróg rowerowych,

e) urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **21WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przepusty, przeprawy mostowe,

c) urządzenia hydrotechniczne;

2) ustala się zakaz budowy budynków, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie wód;

3) ustala się utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej;

4) ochronie podlegają istniejące urządzenia hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1IE** do **4IE**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacje transformatorowe.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) dojścia,

c) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.,

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 1% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,90;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 8m;

6) w zakresie kształtowania dachów - rodzaj i pokrycie dachu dowolne.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KS** do **3KS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji samochodowej - parking.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) zieleń,

c) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.,

2) stanowiska postojowe, plac manewrowy powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;

3) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu i placu manewrowego do rowów przydrożnych lub do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KK** do **8KK,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe, obiekty i urządzenia związane z transportem kolejowym;

2) przeznaczenie uzupełniające – place, bazy, składy, magazyny wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania, zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 9m;

5) w zakresie kształtowania dachów - rodzaj i pokrycie dachu dowolne.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej (droga wojewódzka Nr 429).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających - zmienna od 8,5m do 25m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązują ustalenia §14;

3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) miejsca postojowe,

c) infrastrukturę techniczną, w tym również związaną z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

d) zieleń urządzoną,

4) zjazdy i nowe włączenia z terenów przyległych do drogi klasy głównej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla drogi 1KDZ - zmienna od 10m do 23m,

b) dla drogi 2KDZ - zmienna od 9m do 14m;

2) obowiązują ustalenia §14;

3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) miejsca postojowe,

c) infrastrukturę techniczną, w tym również związaną z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

d) zieleń urządzoną;

4) zjazdy i nowe włączenia z terenów przyległych do drogi klasy zbiorczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL** , dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla drogi 1KDL - zmienna od 6m do 15m,

b) dla drogi 2KDL - zmienna od 8m do 11m,

c) dla drogi 3KDL - zmienna od 8m do 12m;

2) obowiązują ustalenia §14;

3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) miejsca postojowe,

c) infrastrukturę techniczną, w tym również związaną z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

d) zieleń urządzoną;

4) zjazdy i nowe włączenia z terenów przyległych do drogi klasy zbiorczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **12KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 6m do 19m, z uwzględnieniem istniejących warunków przestrzennych;

2) obowiązują ustalenia §14;

3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) miejsca postojowe,

c) infrastrukturę techniczną, w tym również związaną z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

d) zieleń urządzoną;

4) zjazdy i nowe włączenia z terenów przyległych do drogi klasy zbiorczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ** do **4KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 4m do 6m, z uwzględnieniem istniejących warunków przestrzennych;

2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) infrastrukturę techniczną, w tym również związaną z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

c) miejsca postojowe,

d) zieleń urządzoną.

§ 53. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **81KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 3m do 10m, z uwzględnieniem istniejących warunków przestrzennych;

2) dopuszcza się, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu:

a) chodniki i ścieżki rowerowe lub pieszo – rowerowe,

b) infrastrukturę techniczną,

c) miejsca postojowe,

d) zieleń urządzoną.

§ 54. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDR** do **10KDR,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 3m do 10m, z uwzględnieniem istniejących warunków przestrzennych;

2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 55. 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) MN1, MN2, MN/U, U, P/U – w wysokości 30 %;

2) dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

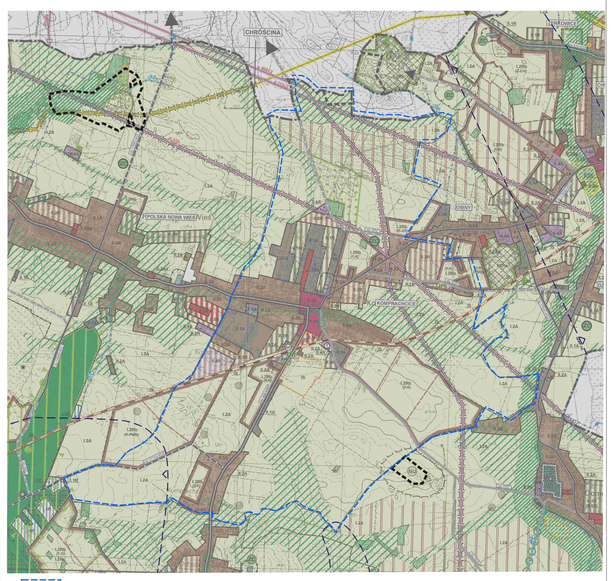
§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szopa

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice
przyjętego Uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprzachcie z dnia 14 grudnia 2016 roku



Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICA OPRACOWANIA (GRANICA STREF)
- GRANICE SOŁECTW
- TERENY ZWARTE
- WYDZIELONE OBSZARY W OBRĘBIE "TERENÓW OTWARTYCH" - OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM
- OBSZARY Z BUDOWĄ LINIOWĄ (LUB/I) OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH O PONADNORMATYWNYCH SPRZĘDZIACH POZA OBRĘBEM PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO
- OBSZARY Z BUDOWĄ LINIOWĄ (LUB/I) OBIEKTÓW PROJEKTOWANYCH
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH FUNKCJONALNIE (LUB/I) GMINY

1. I. A/R a
- TERENY WYDZIELONY
- OTWÓR PRZEKSZTAŁCENIA
- II. TEREN ZAGOSPODAROWANIA
- OBSZAR FUNKCJONALNY

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
1. OBSZAR DYNAMITY
- TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
- TERENY SPECJALNE
- TERENY DO ZALESIENIA
2. STREFA ROLNA
- TERENY ŁĄKOWO-PASZNIKOWE
- TERENY ROLNICZE
- TERENY MOŻLIWYCH PRZEKSZTAŁCEŃ
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TERENY ROZWOJU OBSŁUGOWO-ZUPEŁNIAJĄCYCH
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI SPORTOWO-REKREACYJNEJ
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- TERENY MOŻLIWYCH ZALESIEŃ
6. OBSZARY ZURBANIZOWANE
1. STREFA MIESZKANIOWA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- TERENY USŁUG, OBIEKTY I SPORTU
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ROZWOJU USŁUG SPORTU
2. STREFA MIESZKANIOWO-MIESZANA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, USŁUGOWE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
- TERENY USŁUG, OBIEKTY I SPORTU
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
3. STREFA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ PUBLICZNEJ
- TERENY ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH
4. STREFA PRODUKCYJNO-SKŁADOWA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO - SKŁADOWEJ
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNO - SKŁADOWEJ
5. STREFA REKREACYJNO-SPORTOWA
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I FUNKCJI SPORTOWEJ
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI SPORTOWO-REKREACYJNEJ
INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ I REKREACJI DO ROZWOJU FUNKCJI ZAGOSPODARCZYCH Z PUBLICZNĄ REKREACJĄ, ZIELENIĄ PARKOWĄ I OGRÓDKAMI PRZEDSZKOLNE ITD.
- CMENTARZ
- TERENY CZYNNEJ I NOWYCH PARKÓW KULTURY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- OBSZAR KOLEJOWY - AUTOSTRADA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE SYTUACJE I PROJEKTOWANE
- KLASY DRÓG: KDG - drogi klasy "G" główne KDZ - drogi klasy "Z" zbiorcze KDL - drogi klasy "D" dojazdowe
- PRZEJŚCIOWANIE TRASY WOKÓŁ WSI
- LINIE KOLEJOWE
- STACJA KOLEJOWA OSOBOWO-TOWAROWA
- LOTNISKO

DOSPOSOBIONA OCHRONA
- GRANICE WYSTĘPOWO BIEGU - NIECZYNNE
ENERGETYKA I GAZOWNICTWO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN (wysokonapięciowe)
- PRZEWODNIE GAZOWEGO WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJE GAZOWE I REGULACYJNO-POMIAROWE
- OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJE GAZOWE I REGULACYJNO-POMIAROWE Z ZASOBNIKIEM WYSOKIEGO CIŚNIENIA
TELEKOMUNIKACJA
- OBIEKTY I URZĄDZENIA TELEKOMUNIKACYJNE - MASZT TELEFONII BEZPRZEWODOWEJ
SYSTEMY OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA
OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH
- OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA I OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU - PARKI KRAJOBROWE
- STREFA OCHRONNA
- MIĘDZYNARODOWE - WRAŻLIWE JAKO ŚRODOWISKO NA WPŁYW HAŁASU DROGOWEGO
- OBSZARY FUNKCJONALNE
- OBSZARY PODMOKŁE I OCHRONY ŚRODOWISKA O WYSOKICH WYSOKOŚCIACH
- LASY - OCHRONNE ZE WZGLĘDU NA WARUNKI KLIMATYCZNE W STREFIE WIEJĄCE
- PARKI WIEJSKIE
- OBSZARY
- PODSTAWOWY TERENY ZIELONE W OBSZARZE ZABUDOWY ZWARTEJ
- OBSZARY CENNE
- WARTOŚCIOWE OGÓLNOŚCI PRZYRODNICZYCH
- GRANICE GLOBALNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZARY WARTOŚCIOWYCH KOMPLEKSÓW GLEBOWYCH
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
- TERENY ZDEGRADOWANE
- STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD

HODOWLA ŚRODOWISKOWA
- STEROWALNE OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- STREFY SANITARNE OBIEKTÓW
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- OBIEKTY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW
- HISTORYCZNIE UFORTYFIKOWANE ZESPOŁY OBRONNE
- PARK, OGRÓDEK UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE, STANOWISKA ARCHEOLOGICZNYCH
- PODSTAWOWA WARTOŚCIOWYCH FORM KRAJOBRAZU
- TERENY DO OCHRONY KRAJOBRAZU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI KOMPRACHCICE
RYSUNEK PLANU

Skala 1:2000
0 10 50 100

Załącznik Nr 1 do
uchwały Nr VII.40.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 28 marca 2019 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKT O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH, OBJĘTY OCHRONĄ
- KAPLICZKA LUB KRZYŻ, OBJĘTY OCHRONĄ
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA TERENÓW ZWARTYCH PRZEZNACZONYCH NA CELE ZWIĄZANE Z OBRONNOŚCIĄ KRAJU
- GRANICA STREFY TERENÓW ZWARTYCH USTALONYCH PRZEZ MINISTRA DO SPRAW TRANSPORTU
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZWARTYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ MONZ, OMGTAOŚO (50m)
- GRANICE STREF OCHRONNYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- 2MN/U SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIA TERENU:
- MN/1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UK TERENY USŁUG SAKRALNYCH
- PU TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ I URZĄDZONEJ
- ZC TERENY CMENTARZA
- ZL LASY
- R TERENY ROLNICZE - UPRAWY POLOWE
- RO TERENY UPRAW SADOWNICZO-OGRODNICZYCH
- RZ TERENY ZIELENI ROLNICZEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IE TERENY INFRASTRUKTURY
- KS TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KK TERENY KOLEJOWE
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KPJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDR TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- GRANICA GMINY
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINY NIEMODLIŃSKIEJ"
- SZPALER DRZEW
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SUROWCÓW I LASTYCH OBRAMIEŃ BUDOWLANEJ "KOMPRACHCICE"
- GRANICA GZWP NR 327 DOLINA KOPALNA LASY NIEMODLIŃSKIE
- POWIERZCHNIOWA OGRANICZENIA WYSOKOŚCI OBIEKTÓW W OTOCZENIU LOTNISKA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400kV, 220kV, 110kV

M_KPRZ/ZOSI-EDYM-AAIG-ADSH-TXYSKCNVMG - Podpisano

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII.40.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506), Rada Gminy Komprachcice, stwierdza, że:

1. Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice odbyło się dwukrotnie:

1) I wyłożenie - w dniach od 13 sierpnia 2018 r. do 11 września 2018 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 25 września 2018 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 28 uwag. Wójt Gminy Komprachcice Rozstrzygnięciem z dnia 16 października 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. 17 uwag zostało uwzględnionych w całości, 9 uwag zostało uwzględniona częściowo, a 2 uwagi nie zostały uwzględnione.

2) II wyłożenie - w okresie od 6 grudnia 2018 r. do 24 stycznia 2019 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 24 stycznia 2019 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag. Wójt Gminy Komprachcice Rozstrzygnięciem z dnia 14 lutego 2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. 3 uwagi zostały uwzględnionych w całości, a 5 uwag nie zostało uwzględnionych.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona poniższa tabela z częścią uwag, których Wójt Gminy Komprachcice, po rozpatrzeniu nie uwzględnił i została przedstawiona Radzie Gminy Komprachcice wraz z projektem planu.

3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Gminy Komprachcice, nie uwzględnia części uwag, wymienionych w poniższej tabeli:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
I wyłożenie				
1.	**24.08.2018**	*Osoba prywatna*	*Panie Wójcie chciałbym złożyć odwołanie do MPZP. Jestem właścicielem Działki u numerze 1356. Do mojej działki prowadzi droga gminny o numerze 1357/2. Jako właściciel działki starałem się, aby droga gminna była przejezdna i za zgoda gminy doprowadziłem ja do stanu używalności? Gmina tez wydała trochę pieniędzy, by wyrównać drogę a teraz z mojej pracy skorzystali inny gdyż im zgodzona się przekształcić działki na budowlane a mnie odmówiono. Dlatego nie mogę zgodzić się z nowym MPZP. Wzdłuż drogi gminnej 1357/2 znajduje się 7 działek, działki o numerach 1363,1362,1361 otrzymały zgodę a przekształcenie na działkę budowaną. Działki 1360,1359,1358 nie złożyły chyba wniosku gdyś nie ma tam uporządkowanych spraw spadkowych. Mnie natomiast 1356 odmówiono przekształcenia działki. Panie Wójcie jak to jest możliwe, że przy tej samej drodze 3 właścicielom się zgadza na przekształcenie na działkę budowlana a pozostałych się pomija. Na dodatek część mojej działki postanowiono przekształcić na działkę przemysłowa a nie na działkę budowlana. Moim celem było przedłużenie drogi dojazdowej i podzielenie na dwie działki budowane i wybudowanie domu.* *Byłem główny inicjatorem wśród sąsiadów, ab)' zebrać jak najwięcej wniosków z ul. Prószkowskiej by udało się przekształcić nasze działki rolne na budowlane. Jako jedyny nie otrzymałem na przekształcenie mojej działki na budowlaną.*	Uwzględniono częściowo, w zakresie na jaki pozwala zapis w studium o dopuszczeniu zabudowy w odległości o uzupełnieniu luk w zabudowie, pozostały teren pozostał terenem rolnym.

			Panie Wójcie wracam się ponownie o zgodę na przeklasyfikowanie działki 1356 na działkę budowlana z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.	
2.	**07.09.2018**	*Osoby prywatne*	*My właściciele działki numer 1406, położonej przy u. Prószkowskiej w Komprachcicach jesteśmy niezadowoleni z decyzji o nieprzekształceniu powyższej działki na budowlaną i wnosimy o przekształcenie powyższej nieruchomości na charakter budowlany*	Uwzględniono częściowo, w zakresie na jaki pozwala zapis w studium o dopuszczeniu zabudowy w odległości o uzupełnieniu luk w zabudowie, pozostały teren pozostał terenem rolnym.
3.	**24.09.2018**	*Osoba prywatna*	*W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice wnosimy uwagę dotyczącą naszej działki oznaczonej nr 835/3.* *W projekcie ten teren jest oznaczony jako teren rolny. W obecnie istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy kończy się na działce sąsiadującej z naszą tj. nr 836. Nasza działka 835/3 przylega do przedłużenia ulicy Siennej, przez co możliwy byłby dojazd do naszego terenu z dwóch stron. Chcielibyśmy również zaznaczyć, że na sąsiadującym terenie z naszym, od strony ulicy Siennej oznaczonym nr 895 trwają prace budowlane, co umożliwiłoby szybkie rozpoczęcie prac także na naszym terenie.* *Wnosimy o przekwalifikowanie terenu rolnego oznaczonego nr 825/3 na teren budowlany, co wpłynęłoby na zwiększenie terenów mieszkaniowych w gminie.* *Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej uwagi*	Uwzględniono częściowo dla działki nr 835/3, w zakresie na jaki pozwala zapis w studium o dopuszczeniu zabudowy w odległości o uzupełnieniu luk w zabudowie, pozostały teren pozostał terenem rolnym.
4.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Jako właściciel działek wnoszę o uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego , przekształcenia tych nieruchomości z możliwością realizacji na nich w przyszłości inwestycji pod nazwą „farma fotowoltaniczna". Taka inwestycja będzie w pełni korzystna również dla Gminy, gdyż jest to działanie na rzecz ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii.* *Uzasadnienie uwagi:* *Wobec opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego, jako właściciel nieruchomości opisanej w Petium wniosku na zasadzie Art. 15 ust. 3 pkt 3a) wyrażam potrzebę określenie granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.* *Dlatego też stosując się do zapisów Art. 2a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składając przedmiotowy wniosek proszę o ujęcie takiej inwestycji w studium i ustalenie jej rozmieszczenia. Jednocześnie powyższe wypełni zapisy Art.80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, gdyż właściwy organ będzie miał możliwość wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony.* *Wobec powyższego realizując obowiązki ustawowe, mój wniosek uważam za w pełni uzasadniony*	W Studium nie ma wskazanych terenów umożliwiających lokalizację urządzeń OZE o mocy powyżej 100kW i w związku z tym nie ma możliwości lokalizacji terenów przeznaczonych pod produkcje energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 100kW.
5.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Wnioskuje o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego przekształcenia działek rolnych , których jestem właścicielem na działki budowlane. Takie działanie będzie korzystne dla rozwoju Gminy .* *Uzasadnienie uwagi:* *Opracowując pian zagospodarowania przestrzennego należy ująć również planowanie rozwoju budownictwa mieszkalnego. Realizując tą zasadę jako właściciel działek opisanych w Petitum wniosku, tzw. „odrolnienie" działek winno znaleźć się w studium opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przemawia za tym ogólna zasada określona w ustawie z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. 1161 t.j.) zgodnie z którą na cele nierolnicze można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej wartości produkcyjnej, do których moje nieruchomości należą.*	Dla działki 834/2 i 896 – częściowo uwzględniono, zgodnie z ustaleniami Studium Dla działki 896 – częściowo uwzględniono, w zakresie na jaki pozwala zapis w studium o dopuszczeniu zabudowy w odległości o uzupełnieniu luk w zabudowie.

			Wobec powyższego realizując obowiązki ustawowe , mój wniosek uważam za w pełni uzasadniony	
6.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Niniejszym pismem wnioskuję o utrzymanie w docelowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice jedynej drogi dojazdowej do posesji nr 34 a przy ulicy Szkolnej.* *Z racji na usytuowanie budynku mieszkalnego nie ma innej możliwości dojazdu do posesji.*	Działka nr 361 posiada bezpośredni dostęp do drogi wyznaczonej oznaczonej symbolem 5KDW. W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MN2, dopuszcza się wyznaczenie dojazdów wewnętrznych komunikujących działki wydzielone w ramach tych terenów.
7.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko składamy uwagi do projektu w zakresie działek oznaczonych symbolem 8R i wnioskujemy o uwzględnienie ich w nowotworzonym planie.* *Teren oznaczony w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 8R z opisem szczegółowym ustalenia dla terenu &40 jako tereny rolnicze został w opisie rażąco zliberalizowany w stosunku do planu jeszcze obowiązującego, gdzie określone jest, że są to tereny upraw polowych (w starym planie z lat dziewięćdziesiątych były to grunty orne). Tak więc przy zapisie wyłożonego planu żaden teren rolniczy nie jest sprecyzowany, a wręcz jest rozszerzony, co może skutkować tylko problemami spornymi i interpretacyjnymi. Plan to nie studium i należy uwzględnić to co było w poprzednich planach. Przy tworzeniu nowego musi być ciągłość - bo np. produkcja zwierzęca do 40 DJP jest możliwa w nowotworzonym planie a do tej pory tereny te były oznaczone jako RP głównie upraw polowych. Dodatkowo były tereny RO tj. uprawy sadownicze i ogrodnicze. Nowy zapis pogarsza warunki środowiskowe dla działek w otoczeniu. Ponadto tereny rolnicze, zwane inaczej tereny rolne lub grunty rolne są pojęciem szerszym i obejmują grunty orne. Takie niedoprecyzowanie może powodować problemy interpretacyjne, spory, konflikty itp. Plan jest tworzony dla obywateli przez gminę. Tworząc plan należy uwzględnić istniejącą zabudowę i zagospodarowanie jak również zapisy planu wstecz - to musi być kontynuacja, to jest żywy organizm.* *Przy dzisiejszym zapisie, w tworzonym planie, możliwa będzie w przybliżeniu do granicy terenów oznaczonym MN realizacja takich przedsięwzięć jak: sady przemysłowe, ogrodnictwo przemysłowe, szklarnie, tunele foliowe, uprawy zewnętrzne ogrodnicze, na matach, w pojemnikach, kontenerach w uprawie bezglebowej z pełną chemizacją itp., jak również produkcja zwierzęca, nie przekraczająca 40 DJP, w tym również specjalna jak np. norki amerykańskie.* *Biorą powyższe pod uwagę wnioskujemy o wyłączenie z &40 projektu planu terenu oznaczonego w projekcie planu jako 8RP i oznaczenie go jako grunty orne, ponieważ do dnia dzisiejszego tak są używane.*	Teren oznaczony w obowiązującym planie RP w projekcie planu przeznaczony został częściowo pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny rolne – uprawy polowe, oznaczone symbolem 8R, co stanowi kontynuację obowiązującego przeznaczenia. Zgodnie z uwzględnionymi uwagami złożonymi przez właścicieli nieruchomości, projekt planu ulegnie korektom i dodatkowo część terenu RP zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod teren upraw sadowniczo-ogrodniczych, oznaczone symbolem RO. Na terenach rolnych oprócz ustaleń planu obowiązuje ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która reguluje sposoby prowadzenia upraw rolniczych. W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie terenów rolnych wprowadzono w uchwale zapisy że przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń.
8.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko składamy uwagi do projektu w zakresie działek oznaczonych symbolem 8R i wnioskujemy o uwzględnienie ich w nowotworzonym planie.* *Teren oznaczony w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 8R z opisem szczegółowym ustalenia dla terenu &40 jako tereny rolnicze został w opisie rażąco zliberalizowany w stosunku do planu jeszcze obowiązującego, gdzie określone jest, że są to tereny upraw polowych (w starym planie z lat dziewięćdziesiątych były to grunty orne). Tak więc przy zapisie wyłożonego planu żaden teren rolniczy nie jest sprecyzowany, a wręcz jest rozszerzony, co może skutkować tylko problemami spornymi i interpretacyjnymi. Plan to nie studium i należy uwzględnić to co było w poprzednich planach. Przy tworzeniu nowego musi być*	Teren oznaczony w obowiązującym planie RP w projekcie planu przeznaczony został częściowo pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny rolne – uprawy polowe, oznaczone symbolem 8R, co stanowi kontynuację obowiązującego przeznaczenia. Zgodnie z uwzględnionymi uwagami złożonymi przez właścicieli nieruchomości, projekt planu ulegnie korektom i dodatkowo część terenu RP zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod teren upraw sadowniczo-ogrodniczych, oznaczone symbolem RO. Na terenach rolnych oprócz ustaleń planu obowiązuje ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która reguluje sposoby prowadzenia upraw rolniczych. W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie terenów

			ciągłość - bo np. produkcja zwierzęca do 40 DJP jest możliwa w nowotworzonym planie a do tej pory tereny te były oznaczone jako RP głównie upraw polowych. Dodatkowo były tereny RO tj. uprawy sadownicze i ogrodnicze. Nowy zapis pogarsza warunki środowiskowe dla działek w otoczeniu. Ponadto tereny rolnicze, zwane inaczej tereny rolne lub grunty rolne są pojęciem szerszym i obejmują grunty orne. Takie niedoprecyzowanie może powodować problemy interpretacyjne, spory, konflikty itp. Plan jest tworzony dla obywateli przez gminę. Tworząc plan należy uwzględnić istniejącą zabudowę i zagospodarowanie jak również zapisy planu wstecz - to musi być kontynuacja, to jest żywy organizm. *Przy dzisiejszym zapisie, w tworzonym planie, możliwa będzie w przybliżeniu do granicy terenów oznaczonym MN realizacja takich przedsięwzięć jak: sady przemysłowe, ogrodnictwo przemysłowe, szklarnie, tunele foliowe, uprawy zewnętrzne ogrodnicze, na matach, w pojemnikach, kontenerach w uprawie bezglebowej z pełną chemizacją itp., jak również produkcja zwierzęca, nie przekraczająca 40 DJP, w tym również specjalna jak np. norki amerykańskie.* *Biorą powyższe pod uwagę wnioskujemy o wyłączenie z &40 projektu planu terenu oznaczonego w projekcie planu jako 8RP i oznaczenie go jako grunty orne, ponieważ do dnia dzisiejszego tak są używane.*	rolnych wprowadzono w uchwale zapisy że przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń.
9.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko składamy uwagi do projektu w zakresie działek oznaczonych symbolem 8R i wnioskujemy o uwzględnienie ich w nowotworzonym planie.* *Teren oznaczony w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 8R z opisem szczegółowym ustalenia dla terenu &40 jako tereny rolnicze został w opisie rażąco zliberalizowany w stosunku do planu jeszcze obowiązującego, gdzie określone jest, że są to tereny upraw polowych (w starym planie z lat dziewięćdziesiątych były to grunty orne). Tak więc przy zapisie wyłożonego planu żaden teren rolniczy nie jest sprecyzowany, a wręcz jest rozszerzony, co może skutkować tylko problemami spornymi i interpretacyjnymi. Plan to nie studium i należy uwzględnić to co było w poprzednich planach. Przy tworzeniu nowego musi być ciągłość - bo np. produkcja zwierzęca do 40 DJP jest możliwa w nowotworzonym planie a do tej pory tereny te były oznaczone jako RP głównie upraw polowych. Dodatkowo były tereny RO tj. uprawy sadownicze i ogrodnicze. Nowy zapis pogarsza warunki środowiskowe dla działek w otoczeniu. Ponadto tereny rolnicze, zwane inaczej tereny rolne lub grunty rolne są pojęciem szerszym i obejmują grunty orne. Takie niedoprecyzowanie może powodować problemy interpretacyjne, spory, konflikty itp. Plan jest tworzony dla obywateli przez gminę. Tworząc plan należy uwzględnić istniejącą zabudowę i zagospodarowanie jak również zapisy planu wstecz - to musi być kontynuacja, to jest żywy organizm.* *Przy dzisiejszym zapisie, w tworzonym planie, możliwa będzie w przybliżeniu do granicy terenów oznaczonym MN realizacja takich przedsięwzięć jak: sady przemysłowe, ogrodnictwo przemysłowe, szklarnie, tunele foliowe, uprawy zewnętrzne ogrodnicze, na matach, w pojemnikach, kontenerach w uprawie bezglebowej z pełną chemizacją itp., jak również produkcja zwierzęca, nie przekraczająca 40 DJP, w tym również specjalna jak np. norki amerykańskie.* *Biorą powyższe pod uwagę wnioskujemy o wyłączenie z &40 projektu planu terenu oznaczonego w projekcie planu jako 8RP i oznaczenie go jako grunty orne, ponieważ do dnia dzisiejszego tak są używane.*	Teren oznaczony w obowiązującym planie RP w projekcie planu przeznaczony został częściowo pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny rolne – uprawy polowe, oznaczone symbolem 8R, co stanowi kontynuację obowiązującego przeznaczenia. Zgodnie z uwzględnionymi uwagami złożonymi przez właścicieli nieruchomości, projekt planu ulegnie korektom i dodatkowo część terenu RP zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod teren upraw sadowniczo-ogrodniczych, oznaczone symbolem RO. Na terenach rolnych oprócz ustaleń planu obowiązuje ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która reguluje sposoby prowadzenia upraw rolniczych. W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie terenów rolnych wprowadzono w uchwale zapisy że przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń.
10.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice chcielibyśmy złożyć wniosek o zmianę przeznaczania części naszej działki z rolnej na budowlaną. Nasz dom mieści się na działce nr 653/2 o powierzchni 0,0707 ha (7 arów 7 m^2) przy ul. Cmentarnej*	Nie jest to zakresem ustalenia planu miejscowego, zmiana klaso użytku (użytku gruntowego) odbywa się w innym trybie administracyjnym. Przeznaczenie w planie całej działki po uwzględnieniu uwagi o drodze KDW, będzie jednolite, pod

			10 w Komprachcicach. Działka w połowie jest rolna, a w połowie budowlana. Podział jednej działki o tak niewielkim rozmiarze na rolną i budowlaną wynika z wcześniejszych podziałów dawnych właścicieli. Chcielibyśmy ujednolicić rodzaj przeznaczenia naszej działki, dla której funkcjonuje jeden numer gruntów oraz jedna księga wieczysta. Teren ten spełnia wszystkie wymogi, aby stać się działką budowlaną z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe *Z uwagi na powyższe wnosimy o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice uwzględniającą ujednolicenie działki nr 653/2 i przemianowanie jej na działkę budowlaną w całości.*	zabudowę MN2.
11.	**25.09.2018**	*Osoba prywatna*	*Zwracam się z prośbą o przekształcenie działki rolnej o nr 1606 pow. 1,66 ha na działkę budowlaną, działka ta jest położona w Komprachcicach przy ul. Ochodzkiej.*	Częściowo, w zakresie na jaki pozwala zapis w studium o dopuszczeniu zabudowy w odległości o uzupełnieniu luk w zabudowie.
II wyłożenie				
12.	**07.01.2019**	*Osoba prywatna*	*Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany w nowym planie zagospodarowania przestrzennego w Komprachcicach, dla nieruchomości o numerze ewidencyjnym 497 km.3, położonej w Komprachcicach przy ulicy Cmentarnej 19a.* *Wnioskowane zmiany:* 1.*Działka w chwili obecnej posiada oznaczenie. 3MN, bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Dlatego proszę o zmianę na 2MNU, bądź 3MNU. Działalność nie będzie uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich działek. Działalność ma charakter handlowo-usługowy.* 2.*Zwiększenie powierzchni usługi w budynku mieszkalnym o powierzchnię zabudowy do 50% (obecnie jest dopuszczalna 30%) oraz zwiększenie intensywności zabudowy do ok. 0,7, a także zwiększenia wysokości budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych do ok. 11m .* *Za pozytywne rozpatrzenie mojej prośby z góry dziękuję.*	Działka znajduje się w kompleksie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługi stanowią w tym obszarze jedynie funkcje uzupełniającą i w związku z tym wprowadzenie samodzielnej funkcji usługowej w tym obszarze nie jest wskazane i może stanowić źródło konfliktów przestrzennych. Ustalenia projektu planu podtrzymują ustalenia obecnie obowiązującego planu. Przy obecnych parametrach zabudowy, na działce o pow. ok. 1000m^2, można zrealizować obiekt o pow. ok. 400 m^2, z czego 30% czyli 120m^2 może zajmować usługa. Ponadto zgodnie z Art. 35. Ustawy o planowaniu „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” Zwiększenie intensywności zabudowy oraz zwiększenie wysokości budynków również w tym terenie nie jest wskazane – obecnie ustalone podtrzymują ustalenia obowiązującego planu i umożliwiają realizację obiektów o gabarytach nawiązujących do już istniejącej zabudowy wsi Komprachcice. Ponadto na etapie uzgodnienia planu pojawiła się sugestia Konserwatora Zabytków o zmniejszeniu wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy do 9m.
13.	**08.01.2019**	*Osoba prywatna*	*W związku z planowanym przystąpieniem do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice; zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntu z przeznaczenia pod zabudowę przemysłową na cele mieszkaniowe dla działki zlokalizowanej we wsi Komprachcice o numerze ewidencyjnym 1073/7.*	Cześć działki znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część działki znajduje się w terenach przeznaczonych pod funkcje usługowo – produkcyjne. Nie ma możliwości przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową, gdyż w Studium obszar ten znajduje się w strefie rozwoju funkcji produkcyjno – składowej.
14.	**08.01.2019**	*Osoba prywatna*	*W związku z planowanym przystąpieniem do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice; zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntu z przeznaczenia pod zabudowę przemysłową na cele mieszkaniowe dla działki zlokalizowanej we wsi Komprachcice o numerze ewidencyjnym 1082/4, 1081/5, 1080.*	Części działek nr 1082/4, 1081/5 znajdują się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pozostałe części działek oraz dz. nr 1080, znajdują się w terenach przeznaczonych pod funkcje usługowo – produkcyjne. Nie ma możliwości przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową, gdyż w Studium obszar ten znajduje się w strefie rozwoju funkcji produkcyjno – składowej.
15.	**08.01.2019**	*Osoba prywatna*	*W związku z planowanym przystąpieniem do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice; zwracam się z wnioskiem o zmianę*	Cześć działki znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część działki

			przeznaczenia gruntu z przeznaczenia pod zabudowę przemysłową na cele mieszkaniowe dla działki zlokalizowanej we wsi Komprachcice o numerze ewidencyjnym 1074/7.	znajduje się w terenach przeznaczonych pod funkcje usługowo – produkcyjne. Nie ma możliwości przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową, gdyż w Studium obszar ten znajduje się w strefie rozwoju funkcji produkcyjno – składowej.
16.	**21.01.2019**	*Osoby prywatne*	*Uchwala Nr XXXI.220.2017 Rady Gminy Komprachcice z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice.* *Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), wnoszę do wyżej wymienionego projektu planu dla działek:* *-nr 362, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 357, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 360, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 361, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 362, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 363, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 371, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 372, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 373, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 374, AM 3, obręb Komprachcice;* *-nr 375, AM 3, obręb Komprachcice;* *następującą uwagę: scalenie i podział nieruchomości, o których mowa powyżej, oznaczonych w projekcie planu symbolem MN oraz poprowadzenie drogi, zgodnie z graficznym załącznikiem, stanowiącym integralną część niniejszego pisma.* *Uzasadnienie:* *Scalenie i podział nieruchomości, o których mowa powyżej umożliwi poprowadzenie drogi dojazdowej do nieruchomości, która połączy się z ul. Piaskową. Taki podział pozwala na racjonalne wykorzystanie terenu.*	Na przedmiotowych działkach nie wskazano liniami rozgraniczającymi przebiegu komunikacji wewnętrznej, w związku z rozbieżnymi stanowiskami właścicieli nieruchomości oraz uwagi składane w tym zakresie w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy planu umożliwiają dokonanie podziału nieruchomości i wydzielenie dojazdów i ciągów jezdnych o wskazanych parametrach, zapewniających obsługę komunikacyjną.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII.40.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506), art. art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 62, poz. 1000, poz. 1366, poz. 1669, poz. 1693, poz. 2354 i poz. 2500 oraz z 2019 r. poz. 303 i poz. 326), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2203 oraz z 2018 r. poz. 2161, poz. 2193 i poz. 2245), Rada Gminy Komprachcice uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.