UCHWAŁA NR X.48.2019
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 5 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny

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, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730), w związku z uchwałą Nr XXVII.183.2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny oraz uchwałą Nr VI.25.2019 z dnia 14 lutego 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII.183.2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, Rada Gminy Komprachcice stwierdza i uchwala co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice, którego wersję ujednoliconą wprowadzono uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) granice terenów zamkniętych;

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

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 „Opole Zawadzkie”;

7) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

8) granica historycznego układu ruralistycznego wsi;

9) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;

10) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m od cmentarza;

11) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od cmentarza;

12) rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami: MN, MW, MN/U, RM, US/ML, P/U, U, Uks, US, Z, WS, WS/US, RP, ZC, ZN, R, E, K, KS, KK, KDZ, KDD, KPJ, KDW.

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

1) **budynku usługowo - mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych;

2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;

3) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, oraz zjazdy na działki;

4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć budynki oraz niebędące drogami budowle i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków (za wyjątkiem ganków, werand, przedsionków o wymiarach nieprzekraczających 3,0m x 1,8m) oraz wiat; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, kaplic oraz budowli rolniczych;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi znajdować się zasadnicza ściana budynku o funkcji podstawowej lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - najbliższy punkt tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących oraz wiat;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub budynku, mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu, przy czym:

   a) powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu,

   b) powierzchnia użytkowa części budynku związana z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może być większa niż powierzchnia użytkowa części budynku związana z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu,

   c) dopuszcza się wcześniejsze zagospodarowanie terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod nadziemnymi częściami budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) tereny oznaczone symbolem **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi

budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;

2) tereny oznaczone symbolem **MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – obiekty realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowo - mieszkalnych;

3) tereny oznaczone symbolem **RM - tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami garażowymi, gospodarczo – garażowymi, wiatami gospodarczymi, budowlami rolniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;

4) tereny oznaczone symbolem **MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą;

5) tereny oznaczone symbolem **US/ML - tereny rekreacji i wypoczynku** – tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, boisk, kortów, placów zabaw, budynków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną oraz ścieżkami pieszymi i rowerowymi;

6) tereny oznaczone symbolem **P/U - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą, placami składowymi i manewrowymi oraz parkingami;

7) tereny oznaczone symbolem **U - tereny zabudowy usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami magazynowymi i garażowymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingami;

8) tereny oznaczone symbolem **Uks - tereny zabudowy usługowej - usługi sakralne** – tereny przeznaczone pod lokalizację kościoła, kaplicy wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

9) tereny oznaczone symbolem **US - tereny sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod lokalizację boisk, placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji, wraz z towarzyszącymi budynkami zaplecza administracyjnego, sanitarnego, gospodarczo - magazynowego, wiatami, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingami;

10) tereny oznaczone symbolem **KS - tereny parkingów** – tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów;

11) tereny oznaczone symbolem **RP - tereny obiektów produkcji rolnej - roślinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację szklarni, obiektów gospodarczych i magazynowych oraz budowli rolniczych związanych z produkcją rolną roślinną, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

12) tereny oznaczone symbolem **Z - tereny zieleni** – tereny przeznaczone pod zieleń niską, średnią i wysoką, z możliwością użytkowania rolniczego;

13) tereny oznaczone symbolem **ZN - tereny zieleni nieurządzonej** – tereny przeznaczone pod zieleń nieurządzoną związaną z naturalną obudową biologiczną cieku wodnego, z możliwością użytkowania rolniczego w formie użytków zielonych;

14) teren oznaczony symbolem **ZC - teren cmentarza** – teren przeznaczony pod cmentarz, z dopuszczeniem lokalizacji budynku kaplicy, budynków zaplecza sanitarnego i gospodarczego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

15) tereny oznaczone symbolem **R - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego, obiektów gospodarczych i magazynowych związanych z produkcja rolną oraz budowli rolniczych;

16) tereny oznaczone symbolem **E - tereny infrastruktury technicznej - energetyka** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

17) tereny oznaczone symbolem **K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzeniem ścieków;

18) tereny oznaczone symbolem **WS - tereny wód powierzchniowych stojących** – tereny zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową, z możliwością przekształcenia w stawy rybne;

19) tereny oznaczone symbolem **WS/US - tereny wód powierzchniowych stojących oraz rekreacji i wypoczynku** – tereny zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową, z możliwością rekreacyjnego wykorzystywania oraz urządzania łowisk komercyjnych;

20) tereny oznaczone symbolem **KK - tereny kolejowe** (tereny zamknięte) – linie kolejowe wraz z towarzyszącymi: obiektami, urządzeniami, infrastrukturą techniczną i instalacjami związanymi z obsługą ruchu kolejowego i drogowego oraz drogą publiczną w obrębie przejazdu kolejowego;

21) tereny oznaczone symbolami: **KDZ, KDD** - tereny dróg publicznych;

22) tereny oznaczone symbolem **KPJ** - tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych;

23) tereny oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 7. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków i wiat oraz rozbudowywanych części istniejących budynków i wiat;

3) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5 i 6;

5) nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, werand i wiatrołapów;

6) w przypadku nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;

7) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów kolejowych, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45;

8) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrołapów;

9) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;

10) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m;

11) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;

12) ustala się następujący sposób lokalizacji budynków o dachach posiadających kalenicę:

   a) w wyznaczonych na rysunku planu granicach historycznego układu ruralistycznego wsi, dla nowych budynków mieszkalnych lokalizowanych na działkach przylegających bezpośrednio do drogi 1.KDZ, ustala się obowiązek usytuowania budynków kalenicą przebiegającą prostopadle w stosunku do drogi,

   b) w pozostałych przypadkach:

      - kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi pod kątem prostym,

- kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi lub w stosunku do podziałów geodezyjnych działek - w przypadku podziałów geodezyjnych działek dochodzących do drogi ukośnie;

13) w ramach funkcji usługowej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na drobnej wytwórczości, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, która w miejscu lokalizacji i poza granicami działki na której jest zlokalizowana, nie spowoduje naruszenia przepisów dotyczących standardów jakości środowiska dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w terenach związanych z zabudową zagrodową dopuszcza się prowadzenie gospodarstw agroturystycznych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczony symbolem MW – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,

c) oznaczone symbolami MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,

d) oznaczony symbolem US – zaliczony do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

e) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;

2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RM, U ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

3) ze względu na położenie obszaru planu częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Opole - Zawadzkie” oraz w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie", w celu ochrony zasobów wód podziemnych, obowiązują ustalenia określone w § 12 pkt 3 lit. e.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

1) obejmuje się ochroną, na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następujące obiekty zabytkowe:

a) kościół ewangelicki, ul. Opolska – XX w.,

b) kapliczka Matki Boskiej - poł. XIX w.,

c) budynek mieszkalny, ul. Opolska 10 – 1901 r.,

d) budynek mieszkalny, ul. Opolska 57 – 1908 r.,

e) budynek karczmy, ul Opolska 12,

f) budynek mieszkalny, ul. Opolska 16 – II poł. XIX w.,

g) budynek mieszkalny, ul. Opolska 21 – II poł. XIX w.,

h) budynek mieszkalny, ul. Opolska 24 – 1906 r.;

2) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 1, należy zachować:

a) historyczne gabaryty budynków,

b) historyczny kształt i formę dachu - tj. kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość kalenicy i okapu,

c) historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

d) historyczną kolorystykę elewacji,

e) historyczne cechy stolarki okiennej i drzwiowej w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, wynoszącą 800m^2, a w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lokalizowanej w terenach: MN, MN/U - 500m^2;

2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek, wynoszącą 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90^o z tolerancją do 20^o.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się strefy ochrony sanitarnej: w odległości 50m oraz w odległości 150m od cmentarza, w granicach których obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji studni dla celów czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych,

   b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków usługowych związanych z gastronomią oraz handlem związanym z przechowywaniem artykułów żywnościowych, z dopuszczeniem lokalizacji ww. budynków w odległości od 50m do 150m od cmentarza - pod warunkiem ich podłączenia do sieci wodociągowej;

2) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

1) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

   a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych,

   b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

      - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

      - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z zakazem lokalizacji urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

      - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,

      - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

   d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

   e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

      - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

      - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z zakazem odprowadzenia ich na tereny kolejowe oraz wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających,
- ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,

f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie budynków w ciepło – w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach i węglu - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;

2) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:

a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 stanowisko postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 25m^2 powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,

b) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny,

c) dla nowych budynków usług gastronomicznych – 1 stanowisko postojowe przypadające na 3 miejsca konsumpcyjne,

d) dla pozostałych nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,

e) dla nowych budynków usługowo - mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m^2 powierzchni użytkowej budynku związanej z prowadzoną działalnością usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny,

f) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych - 3 stanowiska postojowe przypadające na 10 zatrudnionych;

3) ponadto, w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych i produkcyjnych, należy wyznaczać min. 1 stanowisko przypadające na każde 8 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;

4) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych - jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe,

b) w przypadku budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych, produkcyjnych i magazynowych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów;

5) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, odbywa się poprzez drogi powiatowe nr 1763O, 1755O oraz drogi gminne: ul. Łąkową i Rubinową.

§ 14. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD, KPJ, ZC, US, K, E, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.MN** do **21.MN,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:

- w terenie 1.MN w odległości 3,0m oraz 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW,
- w terenie 10.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 19.KDW oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ,
- w terenach: 17.MN, 19.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 18.KDW,

b) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDW oraz w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KPJ,
- w terenie 2.MN w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KPJ,
- w terenie 3.MN w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDD,
- w terenie 4.MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 10.KDW,
- w terenie 5.MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 6.KDW, 10.KDW,
- w terenie 6.MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 6.KDW, 11.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 12.KDW,
- w terenie 7.MN w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 11.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2.KDD i 12.KDW,
- w terenie 8.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 12.KDW,
- w terenie 9.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
- w terenie 10.MN w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ, w odległości 6,0m oraz 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 19.KDW, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 14.KDW i 16.KDW, oraz w odległości 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 15.KDW,
- w terenie 11.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KPJ i 17.KDW,
- w terenach 12.MN i 13.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KPJ,
- w terenach: 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 18.KDW, w terenie 19.MN w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 18.KDW,
- w terenie 20.MN w odległości 4,0m i 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 7.KDW, oraz w odległości: 6,0m i 8,5m od linii rozgraniczającej terenu 6.KDD,
- w terenie 21.MN w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ,

c) w terenach oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych,

d) dopuszcza się sytuowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

e) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 13.MN poprzez teren 2.P/U,

f) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

- 800m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 500m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

g) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,

h) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

i) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5,

j) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,

b) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym - w przypadku realizacji dachów dwu - lub wielospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 9,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych oraz 7,0m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

e) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.MN/U** do **18.MN/U,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w terenie 15.MN/U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ,

b) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenów: 5.KDD i 2.KPJ,

- w terenie 2.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenów: 3.KDW i 2.KPJ,

- w terenie 3.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ, w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDW oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 4.KDW i 5.KDW,
- w terenie 4.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDW,
- w terenie 5.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ,w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.MN/U od strony północno wschodniej,
- w terenie 6.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KDZ i 4.KDD,
- w terenie 7.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KDZ i 4.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 8.KDW,
- w terenie 8.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 10.KDW oraz w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 9.KDW,
- w terenie 9.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 6.KDW i 10.KDW,
- w terenie 10.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2.KDD, 6.KDW i 11.KDW,
- w terenie 11.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 11.KDW,
- w terenie 12.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDD oraz w odległości 2,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KPJ,
- w terenie 13.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 2,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KPJ,
- w terenie 14.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ,
- w terenie 15.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KPJ i 17.KDW,
- w terenie 16.MN/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KPJ,
- w terenach: 17.MN/U i 18.MN/U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDZ oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych,

d) dopuszcza się sytuowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

e) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

- 800m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 500m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

f) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

h) w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5,

i) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej lub wyłącznie zabudowy usługowej, ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,

j) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,

b) w budynkach mieszkalnych, usługowych oraz usługowo - mieszkalnych, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym - w przypadku realizacji dachów dwu - lub czterospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, usługowych oraz usługowo - mieszkalnych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych oraz 7,0m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,

d) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat magazynowych towarzyszących działalności usługowej, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 5,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 7,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych,

e) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 4,5m – w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych oraz usługowo - mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów gospodarki rolnej zlokalizowanych w ramach istniejących gospodarstw rolnych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w § 18, z zakazem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.RM** do **5.RM,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) towarzysząca funkcja usługowa,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenach: 1.RM i 2.RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDW,

- w terenach: 3.RM i 5.RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ,

- w terenie 4.RM w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KDZ i 7.KDW,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych,

c) dopuszcza się sytuowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,

g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,

b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym - w przypadku realizacji dachów dwu - lub czterospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m,

d) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m,

e) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat garażowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

h) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.RM, 7.RM,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDW,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym,

b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym - w przypadku realizacji dachów dwu - lub czterospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m,

d) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat garażowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych,

e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

f) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MW,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,2,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość kalenicy dachu budynków mieszkalnych, wynoszącą 12,0m,

b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) ustala się maksymalną wysokość kalenicy dachów budynków garażowych wynoszącą 6,0m,

d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°,

e) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 40°.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.US/ML, 2.US/ML, 3.US/ML,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rekreacji i wypoczynku**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna,

c) wody powierzchniowe;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.US/ML w odległości 5,0m i 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 12.KDW, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 13.KDW, w odległości od 6,0m do 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 15.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
- w terenie 2.US/ML w odległości 4,0m i 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 12.KDW oraz w odległości 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 15.KDW,
- w terenie 3.US/ML w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 12.KDW,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych;

c) w przypadku lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące 800m^2,

d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,5,

g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,

h) w przypadku powstania zbiorników wodnych, dopuszcza się ich rekreacyjne wykorzystanie, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt 19;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość, liczoną do najwyższego punktu dachu, budynków rekreacji indywidualnej wynoszącą:

- 9,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
- 8,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 34°,
- 6,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.P/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ,
- w terenie 2.P/U w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północno - wschodniej,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe do 45°.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDW,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 8,0m - w przypadku zastosowania dachu dwu - lub wielospadowego oraz 6,0m - w przypadku zastosowania dachu płaskiego,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych i magazynowych towarzyszących działalności usługowej, wynoszącą 5,0m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) funkcja mieszkalna,

b) infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDZ oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 7.KDW,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,7,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) w budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych i magazynowych towarzyszących działalności usługowej, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 5,0m - w przypadku zastosowania dachów płaskich oraz 6,5m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub czterospadowych,

d) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe, lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

e) ustala się następującą geometrię dachów pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UKs**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej - usługi sakralne**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 8.KDW, w odległości 2,5m od linii rozgraniczającej terenu 9.KDW oraz jako zgodną z elewacją północno – wschodnią budynku kościoła,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 12% powierzchni terenu,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,2,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% powierzchni terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynku kościoła, liczoną do kalenicy dachu, wynoszącą 12,0m,

b) ustala się maksymalną wysokość najwyższego punktu wieży kościelnej, wynoszącą 20,0m,

c) ustala się geometrię dachu budynku kościoła - dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 50° do 55°, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,

d) dopuszcza się inne obiekty kultu religijnego - kaplice, o maksymalnej wysokości wynoszącej 5,0m oraz geometrii dachu dwuspadowego lub czterospadowego.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.UKs**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej - usługi sakralne**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynku kaplicy wynoszącą 80% powierzchni terenu,

b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,4,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość kaplicy, liczoną do kalenicy dachu, wynoszącą 4,5m,

b) ustala się geometrię dachu kaplicy - dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących do 50°.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren sportu i rekreacji**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% powierzchni terenu,

b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,003,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% powierzchni terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość najwyższego punktu dachu budynków i wiat, wynoszącą 7,0m,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KS, 2.KS,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny parkingów**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) zieleń niska,

b) infrastruktura techniczna.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.Z,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZC,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren cmentarza**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) parking,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2,5m od linii rozgraniczającej terenu 9.KDW,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% powierzchni terenu,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,004,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80% powierzchni terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość kalenicy dachu budynków wynoszącą 8,0m, z dopuszczeniem dominanty w postaci wieży/dzwonnicy budynku kaplicy, o wysokości nieprzekraczającej 50% wysokości budynku,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków - za wyjątkiem wieży/dzwonnicy budynku kaplicy - dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.RP,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren obiektów produkcji rolnej - roślinnej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDW,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10% powierzchni terenu,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80% powierzchni terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 6,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.E, 2.E, 3.E,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej - energetyka**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.K, 2.K,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.R** do **8.R,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) istniejące drogi wewnętrzne;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.R, w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 5.KDD,

- w terenie 2.R w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od południowej,

- w terenie 3.R w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów 2.KDD i 12.KDW,

- w terenie 5.R w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KPJ,
- w terenie 6.R w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KPJ, w odległości od 7,0m do 13,5m od linii rozgraniczającej terenu od terenu 17.KDW oraz w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KK,
- w terenie 7.R w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDZ, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 18.KDW oraz w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KK,
- w terenie 8.R w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDZ oraz w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KK,

b) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat wyłącznie związanych z produkcją rolniczą - roślinną lub rybacką towarzyszącą stawom rybnym,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat, liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub 7,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZN,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni nieurządzonej**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.WS/US, 2WS/US, 3.WS/US,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych stojących oraz rekreacji i wypoczynku**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) urządzenia wodne.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.WS** do **6.WS,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód powierzchniowych stojących**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) urządzenia wodne.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny kolejowe (tereny zamknięte)**;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) infrastruktura techniczna,

b) drogi publiczne w rejonie przejazdu kolejowego w ciągu ulicy Lipowej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – ulice klasy „Z" – zbiorczej**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 1.KDZ - od 11,5m do 15,5m,

b) 2.KDZ - od 9,0m w rejonie przejazdu kolejowego do 17,5m,

c) 3.KDZ - od 10,0m w rejonie przejazdu kolejowego do 16,0m.

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDD** do **6.KDD,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – ulice klasy „D" – dojazdowej**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających:

a) 1.KDD - 8,0m,

b) 2.KDD - od 6,5m do 8,5m,

c) 3.KDD - 10,0m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,

d) 4.KDD - 10,0m,

e) 5.KDD - od 7,5m do 8,5m,

f) 6.KDD - 9,0m, z placem do zawracania o wymiarach 16,0m x 21,5m.

§ 40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:

a) 1.KPJ - od 4,0m do 5,0m,

b) 2.KPJ - 7,0m, z placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3.KPJ - od 4,0m do 4,5m.

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDW** do **19.KDW,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 1.KDW - od 5,0m do 7,5m,

b) 2.KDW - 6,0m, z placem do zawracania promieniu 6,0m,

c) 3.KDW - 5,0m,

d) 4.KDW - 5,0m, z miejscowym poszerzeniem do 11,0m,

e) 5.KDW - od 5,0m do 8,0m,

f) 6.KDW, 10.KDW - 5,0m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,

g) 7.KDW - 6,0m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,

h) 8.KDW - 4,0m,

i) 9.KDW - 3,0m,

j) 11.KDW – 5,5m,

k) 12.KDW - od 8,0m do 15,0m,

l) 13.KDW - 10,0m,

m) 14.KDW - od 7,0m do 9,0m,

n) 15.KDW - od 5,0m do 11,0m,

o) 16.KDW - od 7,0m do 14,0m,

p) 17.KDW - od 5,0m do 6,5m,

q) 18.KDW - od 8,0m do 15,0m,

r) 19.KDW - od 5,0m do 12,0m, z placem do zawracania o wymiarach 11,5m x 11,5m,

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MN/U, RM, US/ML, P/U, U, WS/US;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 43. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, uchwalonego uchwałą XXVII/191/05 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 grudnia 2005 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przez które przebiega trasa dwutorowej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Groszowice - Hermanowice z wcięciem do GPZ Gracze, na terenie gminy Komprachcice.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szopa

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X.48.2019
RADY GMINY KOMPRACHCICE
Z DNIA 5 CZERWCA 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY

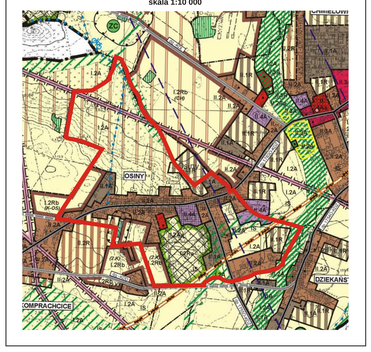
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 (m)

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR X.48.2019
RADY GMINY KOMPRACHCICE
Z DNIA 5 CZERWCA 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE
(uchwała Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14.12.2016 r.)

skala 1:10 000



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 333 "OPOLE ZAWADZKIE"
- OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50m OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150m OD CMENTARZA
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- US/ML — TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
- P/U — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UKs — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SAKRALNE
- US — TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZC — TEREN ZIELENI
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
- WS/US — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH ORAZ REKREACJI I WYPOCZYNKU
- RP — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNEJ - ROŚLINNEJ
- ZC — TEREN CMENTARZA
- ZN — TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- E — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA
- K — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KS — TERENY PARKINGÓW
- TERENY KOLEJOWE (TERENY ZAMKNIĘTE)
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY "Z" - ZBIORCZEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
- KPJ — TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI

M:\FDCA\SCS-SA523-46F9-A011-1441B8BD8570\ Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.48.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 5 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730), Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga:

uwagi wniesione w toku I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

1. Uwaga wniesiona w dniu 28.12.2018 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 379/50 na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

2. Uwaga wniesiona w dniu 31.12.2018 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr: 213/23, 96/22, 214/23 k.m. 1 z terenów rolnych na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

3. Uwaga wniesiona w dniu 11.12.2018 r. dotycząca przedłużenia wydzielonej drogi wewnętrznej do ul. Lipowej, poprzez tereny kolejowe.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

4. Uwaga wniesiona w dniu 28.12.2018 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 85 na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

5. Uwaga wniesiona w dniu 28.12.2018 r. dotycząca zmiany terenu MN na teren MN-U w rejonie ul. Dębowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

6. Uwaga wniesiona w dniu 28.12.2018 r. dotycząca zmiany terenu WS/US na WS/MN w rejonie ul. Dębowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

7. Uwaga wniesiona w dniu 27.11.2018 r. dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 554/123 na funkcje mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

8. Uwaga wniesiona w dniu 18.12.2018 r. dotycząca zmiany terenu 1R na teren 4MN/U (dz. nr 443/52, 442/52).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

9. Uwaga wniesiona w dniu 11.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działek nr: 353/65, 354/65, 395/65, 472/65 w całości na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

10. Uwaga wniesiona w dniu 11.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 245/64 w całości na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

11. Uwaga wniesiona w dniu 31.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działek nr: 107/24, 106/25 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

12. Uwaga wniesiona w dniu 04.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 246/63 k.m. 2 na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

13. Uwaga wniesiona w dniu 12.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 466/25 na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

14. Uwaga wniesiona w dniu 18.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 435/53 k.m. 2 pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

15. Uwaga wniesiona w dniu 11.12.2018 r. dotycząca przeznaczenia działek nr: 351/65, 352/65, 394/65, 525/65 w całości na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

16. Uwaga wniesiona w dniu 02.01.2019 r. dotycząca przeznaczenia działek nr 205/119, 206/120 w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

uwagi wniesione w toku II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego

17. Uwaga wniesiona w dniu 09.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia w całości działki nr 413/77 z terenów rolnych na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

18. Uwaga wniesiona w dniu 11.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 554/123 z terenów rolnych na cele budowlane, z pominięciem gruntu klasy III.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

19. Uwaga wniesiona w dniu 15.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 85 z terenów rolnych na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

20. Uwaga wniesiona w dniu 15.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 246/63 k.m. 2 na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

21. Uwaga wniesiona w dniu 17.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działki nr: 751/185 na działkę budowlaną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

22. Uwaga wniesiona w dniu 18.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 245/64 w całości na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

23. Uwaga wniesiona w dniu 23.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działek nr: 353/65, 354/65, 395/65, 472/65 w całości na grunty budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

24. Uwaga wniesiona w dniu 23.04.2019 r. dotycząca przeznaczenia działek nr: 351/65, 352/65, 394/65, 525/65 z terenów rolnych na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: *uwaga nieprzyjęta*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.48.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 5 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730), Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1) zadania własne gminy obejmują: rozbudowę i modernizację dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo - jezdnych;
2) sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych; zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji - źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

1) budżet gminy;
2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.