**UCHWAŁA NR X.49.2019**
**RADY GMINY KOMPRACHCICE**
**z dnia 5 czerwca 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze, gmina 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), 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, poz. 235, poz. 730) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Komprachcice Nr XX/127/13 z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze, gmina Komprachcice, Rada Gminy Komprachcice uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

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

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust.2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ścianę, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów usługowych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;

10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów usługowych o charakterze ogólnospołecznym;

11) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług charakterze lokalnym komercyjnych lub publicznych związane z obsługą istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

12) **obiektach i urządzeniach towarzyszących –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty;

13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe;

15) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć działalność usługowo – turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) miejsce zamiany typu linii zabudowy;

6) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;

7) granice historycznego układu ruralistycznego;

8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowiska archeologiczne;

10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;

11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;

12) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

13) obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze;

14) obszary pośredniej ochrony ekologicznej – pozostałe;

15) lokalizacje stanowisk roślin chronionych;

16) lokalizacja stanowiska zwierząt chronionych;

17) wymiarowanie odległości w metrach;

18) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV;

19) granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra transportu tożsame z granicami ich stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, mają znaczenie informacyjne, bądź zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## Rozdział 2.
## Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 RM - 22 RM**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MN - 52 MN**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1 MNU – 6 MNU**;

4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **1 UP – 3 UP**;

5) teren usług kultury sakralnej, oznaczony symbolem **1 UK**;

6) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami **1 U, 2 U**;

7) teren usług sportu, oznaczony symbolem **1 US**;

8) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **1 ZP**;

9) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **1 ZC**;

10) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R – 29 R**;

11) tereny lasów, oznaczone symbolami **1 ZL – 28 ZL**;

12) tereny obiektów obsługi gospodarki leśnej, oznaczone symbolami **1 ZLU, 2 ZLU**;

13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS – 3 WS**;

14) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1 E – 2 E**;

15) tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami **1KS, 2KS**;

16) teren drogi publicznej klasy A – autostrada, oznaczony symbolem **1 KDA**;

17) tereny dróg publicznych klasy G – głównej, oznaczone symbolami **1KDG-3KDG**;

18) teren drogi publicznej klasy Z – zbiorczej, oznaczony symbolem **1 KDZ**;

19) tereny dróg publicznych klasy L – lokalne, oznaczone symbolami **1 KDL, 2 KDL**;

20) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1 KDD – 12 KDD**;

21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW – 10 KDW**;

22) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **1 KDp – 15 KDp**;

23) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR – 16 KDR**;

24) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **1 KX**.

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

2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach: od 5 m do 8 m od dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach - zgodnie z rysunkiem planu:

1) od 0m do 15m od linii rozgraniczających drogę główną, oznaczoną symbolem 1KDG;

2) od 0 m do 16 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną symbolem1 KDZ;

3) od 0 m do 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

4) od 0 m do 16 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 12 KDD;

5) od 4 m do 6 m od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 10 KDW;

6) od 4 m do 6 m od ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolami 1 KDp – 15 KDp oraz ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX.

4. Dla istniejących obiektów budowlanych przekraczających istniejące linie zabudowy dopuszcza się - w odniesieniu do linii zabudowy - budowę oraz prowadzenie robót budowlanych jako kontynuację istniejących obiektów lub w ich obecnym obrysie.

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

1) południowa część obszaru objętego planem w granicach przedstawionych na rysunku planu jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/193/88;

2) działalność gospodarcza w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” powinna być prowadzona w sposób nie naruszający stanu względnej równowagi ekologicznej i powinna być zgodna z Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 7 października 2016 r., poz. 2017), dla którego obowiązują przepisy odrębne;

3) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej);

4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) na obszarze objętym planem zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu;

7) nakazuje się utrzymanie istniejących stanowisk roślin chronionych oraz stanowiska zwierząt (lokalizacja stanowisk na rysunku planu) podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;

9) obszar objęty planem znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP Nr 333 "Opole - Zawadzkie" (obszar wymagający najwyższej ochrony) oraz GZWP Nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" (obszar wymagający wysokiej ochrony);

10) na obszarze objętym planu wyznaczono zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice” obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze i pozostałe, w granicach których wprowadza się następujące zakazy:

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

b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień (nie dotyczy konieczności wycinki drzew stanowiących przeszkody lotnicze – zgodnie z przepisami odrębnymi),

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

d) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk,

e) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby;

11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU jak terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UP, 2 UP – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US - jak terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 8.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ochronę obiektu zabytkowego - kościoła parafialnego p.w. Św. Marcina, ul. Myśliwska, drewnianego z 1702 r. (przeniesiony z Komprachcic w 1940 r.), wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) ochronę obiektów zabytkowych:

a) kapliczka, ul. Średnia, drewniana – 1878 r.,

b) budynek – sklep i restauracja, ul. Myśliwska 1, z 1882 r.,

c) cmentarz – ogrodzenie i wybrane nagrobki (data założenia cmentarza 1920 r.);

3) wobec obiektów, o których mowa w ust.1 pkt 2b obowiązują następujące zasady ochrony:

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

b) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,

c) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

d) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:

1) stanowisko 1 – piecowisko;

2) stanowisko 2 – skarb, III wiek naszej ery;

3) stanowisko 3 - ślad osadnictwa, neolit;

4) stanowisko 4 - punkt osadniczy, kultura przeworska (działka nr 90 ALP Nadleśnictwo Prószków);

5) stanowisko 5 – stanowisko hutnicze (działki nr 702, 703, 704, 705, 706, 711, 712, 713, 714, 715, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 741, 744, 90 ALP Nadleśnictwo Prószków;

6) stanowisko nr 8 – wpisane do rejestru zabytków pod nr A-58/2007.

3. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 2 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.

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

1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego;

2) dachy budynków przeznaczenia podstawowego symetryczne: dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe - kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym i czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 35 cm. Dopuszcza się wprowadzenie jednej facjaty na następujących zasadach:

   a) ma stanowić zlicowaną kontynuację ściany budynku,

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

   c) dach ma być dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci takim samym jak dachu głównego,

   d) ma być usytuowana symetrycznie w połaci dachu;

3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki) oraz dachy płaskie;

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

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

**§ 9.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDA, 1KDG-3KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD – 12KDD oraz terenu zieleni parkowej, oznaczonej symbolem 1ZP i terenu usług sportu, oznaczonego symbolem 1US:

1) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) na terenach dróg publicznych, zieleni parkowej oraz usług sportu dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych oraz obiektów małej architektury;

3) wprowadza się zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznej.

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

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

1) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 22 ZL, 24ZL - 28ZL;

2) część obszaru objęta planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Polska Nowa Wieś k/Opola – w zakresie realizacji obiektów, jak i zagospodarowania terenów obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) od granic terenu cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem **1 ZC** obowiązuje 50 m strefa ochronna, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność;

4) w odległościach mniejszych niż 150 m od granic cmentarza oznaczonego symbolem **1ZC** obowiązuje strefa ochronna, w której ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

5) ujawnia się na rysunku planu granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra do spraw transportu, które są tożsame z granicami ich stref ochronnych;

6) na terenach przyległych do istniejącej drugorzędnej linii kolejowej nr 287 relacji Opole Zachodnie - Nysa (teren zamknięty) obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległościach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

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

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się:

a) droga publiczna klasy A (autostrada A 4), relacji Jędrzychowice – Wrocław – Katowice – Kraków – Korczowa, odcinek około 1690 m na terenie wsi Ochodze, oznaczona symbolem 1 KDA,

b) droga publiczna klasy G – główna (droga wojewódzka nr 429), relacji Wawelno – Komprachcice – Prószków, oznaczona symbolami 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG,

c) droga publiczna klasy Z – zbiorcza (droga powiatowa nr 1717 O), relacji Komprachcice – Szydłów – Jaczowice, oznaczona symbolem 1 KDZ,

d) drogi publiczne klasy L – lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL, 2 KDL,

e) drogi publiczne klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 12 KDD,

f) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1 KDW – 10 KDW,

g) ciągi pieszo – jezdne, oznaczone symbolami 1 KDp - 15 KDp,

h) ciąg pieszy, oznaczony symbolem 1 KX,

i) drogi transportu rolnego, oznaczone symbolami : 1 KDR – 16 KDR;

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 obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

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

b) usługi, biura - 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej,

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

d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) realizacja miejsc postojowych na działkach stanowiących własność inwestorów, na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

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

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

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

3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;

4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o wielkości i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (nie dotyczy terenów położonych w odległości mniejszej niż 150 m od cmentarza).

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

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

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

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

2) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E – 2E;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;

4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii dystrybucyjnych o średnim i niskim napięciu;

5) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią elektroenergetyczną, sieć ta może być przebudowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

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

2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne i inne przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń do atmosfery oraz odnawialne źródła energii o maksymalnej mocy poniżej 100 KW;

2) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;

2) zasad kształtowania krajobrazu, ze względu na brak audytu krajobrazowego.

## Rozdział 3.
## Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 RM, 7 RM, 9 RM, 10 RM, 11 RM, 12 RM, 14 RM, 15 RM, 21 RM, 22 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług związanych z produkcja rolniczą o powierzchni nie przekraczającej 100 $m^2$ oraz usług agroturystyki,

b) zieleni towarzyszącej,

c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m;

3) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia:

a) w granicach historycznego układu ruralistycznego: § 8 ust. 4 oraz ograniczenia określone w § 11 pkt 2,

b) poza granicami historycznego układu ruralistycznego:

- dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych: dachy płaskie oraz symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60 cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz inne rozwiązania doświetlające poddasze,

- dopuszcza się następujące dachy pozostałej zabudowy: dachy płaskie oraz strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,

- obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2;

5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4) na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

6) dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie parametry zabudowy dotyczące wysokości oraz kształtu i pokrycia dopuszcza się przebudowę i rozbudowę dachu zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 8 RM, 13 RM, 16 RM, 17 RM, 18 RM, 19 RM, 20 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług związanych z produkcją rolniczą o powierzchni nie przekraczającej 100 $m^2$ oraz usług agroturystyki,

b) zieleni towarzyszącej,

c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m;

3) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

4) forma elewacji i brył budynków – w nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi;

5) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60 cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz inne rozwiązania doświetlające poddasze,

b) dachy płaskie;

6) dopuszcza się następujące dachy pozostałych budynków:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 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;

7) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 6 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;

8) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2;

9) dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie parametry zabudowy dotyczące wysokości oraz kształtu i pokrycia dopuszcza się przebudowę i rozbudowę dachu zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;

12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **10 MN, 12 MN, 33 MN, 34 MN, 36 MN, 37 MN, 48 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) obiekty związane z hodowlą ptaków,

c) zieleni towarzyszącej,

d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 10 m;

3) wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże oraz związane z prowadzoną działalnością usługową) nie może przekroczyć 8 m;

4) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia:

a) w granicach historycznego układu ruralistycznego: § 8 ust. 4 oraz ograniczenia określone w § 11 pkt 2;

b) poza granicami historycznego układu ruralistycznego:

- dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych: dachy płaskie oraz symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60 cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz inne rozwiązania doświetlające poddasze,

- dopuszcza się następujące dachy pozostałej zabudowy: dachy płaskie oraz strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,

- obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2;

5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 4 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

6) dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie parametry zabudowy dotyczące wysokości oraz kształtu i pokrycia dopuszcza się przebudowę i rozbudowę dachu zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

7) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

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

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

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

8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,80;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 $m^2$, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MN – 9 MN, 11 MN, 13 MN – 32 MN, 35MN, 38 MN – 47 MN, 49 MN - 52 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) obiekty związane z hodowlą ptaków,

c) zieleni towarzyszącej,

d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m;

4) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

5) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym; maksymalne wysunięcie okapu: 60 cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz inne rozwiązania doświetlające poddasze,

b) dachy płaskie;

6) dla istniejących budynków, które przekraczają ustalone w planie parametry zabudowy dotyczące wysokości oraz kształtu i pokrycia dopuszcza się przebudowę i rozbudowę dachu zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

7) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 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;

8) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 5 i 7 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

9) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2;

10) na części terenów oznaczonego symbolem 46 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

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) 4 $m^2$ pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną;

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

12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,80;

14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 $m^2$, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MNU, 6MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługowa (w dowolnych proporcjach lub samodzielnie);

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie może przekroczyć 12 m, a pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia §8 ust.4 oraz ograniczenia określone w §11 pkt 2;

4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 3 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

5) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

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) 4 $m^2$ pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną,

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

6) minimalny wskaźnik intensywności - 0,01;

7) maksymalny wskaźnik intensywności - 1,00;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:

1) minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 20 m (zabudowa wolnostojąca), 14 m (zabudowa bliźniacza), a zabudowy usługowej 12 m;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 600 $m^2$ (zabudowa bliźniacza), 800 $m^2$ (zabudowa wolnostojąca), a zabudowy usługowej 200 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MNU, 2 MNU, 4 MNU, 5 MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługowa (w dowolnych proporcjach lub samodzielnie);

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) wysokość nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie może przekroczyć 12 m, a pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

3) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym, maksymalne wysunięcie okapu – 60 cm, dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz inne rozwiązania doświetlające poddasze,

b) dachy płaskie;

4) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 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;

5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 3 i 4 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

6) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

7) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

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) 4 $m^2$ pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną,

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

8) minimalny wskaźnik intensywności - 0,01;

9) maksymalny wskaźnik intensywności - 1,00;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:

1) minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 20 m (zabudowa wolnostojąca), 14 m (zabudowa bliźniacza), a zabudowy usługowej 12 m;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 600 $m^2$ (zabudowa bliźniacza), 800 $m^2$ (zabudowa wolnostojąca), a zabudowy usługowej 200 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 UP, 2 UP, 3 UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

b) zieleni towarzyszącej,

c) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12,

d) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

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

1) istniejące budynki (szkoła, przedszkole, remiza strażacka) mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

2) dla terenu 2UP (w obrębie historycznego układu ruralistycznego):

a) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust.4,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

3) dla terenów 1 UP, 3 UP obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy:

a) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 12 m a zabudowy gospodarczej 8 m,

b) dopuszcza się następujące dachy budynków usługowych z mieszkaniami towarzyszącymi : symetryczne, dwuspadowe, czterospadowe, w tym kopertowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym, dopuszcza się dachy płaskie;

4) dopuszcza się następujące dachy budynków gospodarczych:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 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;

5) dopuszcza się realizację dachów o parametrach nie spełniających wymogów zawartych w pkt 3 i 4 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu budynku;

6) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej – istniejący kościół p.w. Św. Marcina, z 1702 roku, wpisany do rejestru zabytków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury.

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

1) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

4) zakaz rozbudowy kościoła oraz lokalizacji nowej zabudowy;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;

6) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

7) wysokość zabudowy infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m.

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

**§ 23.** 1. Dla trenów oznaczonych symbolami **1 U, 2 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,

2) dopuszcza się lokalizacje:

a) zieleni towarzyszącej,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12,

c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

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

1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków usługowych oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie przeznaczeniem podstawowym;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

4) dla terenu 2U (w obrębie historycznego układu ruralistycznego) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia § 8 ust.4;

5) dla terenu 1U obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy: dachy budynków usługowych oraz gospodarczych: strome, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym oraz czarnym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki oraz dachy płaskie;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 200 $m^2$;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 12 m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 200 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (handlu, gastronomii, budynki klubowe i inne),

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) obiektów małej architektury,

d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 2 pkt 12.

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

1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku usługowego oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie przeznaczeniem podstawowym;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

4) dopuszcza się następujące dachy budynków:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym, szarym oraz czarnym,

b) dachy płaskie;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 500 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi cmentarz czynny;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

b) obiektów małej architektury,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 20% powierzchni cmentarza (nie dotyczy nagrobków);

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;

7) nakaz utrzymywania i konserwowania ogrodzenia cmentarza oraz wybranych nagrobków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zieleni urządzonej;

8) dowolny kształt i pokrycie dachów.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zieleń parkowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy 5 m;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;

4) ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;

5) obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

b) budynki gospodarcze,

c) zadrzewień i zakrzewień,

d) stawów hodowlanych,

e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,

f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,

g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

2. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych poza budynkami gospodarczymi o powierzchni maksymalnej 35m$^2$ lokalizowanymi na następujących warunkach:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;

3) ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

3. Obowiązują ograniczenia określone w §11 pkt 2.

4. Stawy hodowlane powinny być tak zabezpieczone aby nie stanowiły źródła żerowania ptaków.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 ZL - 28 ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej (nie dotyczy wycinki drzew stanowiących przeszkody lotnicze – zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13 ZL - 17 ZL, 20 ZL – 27 ZL obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2;

3) na terenie oznaczonym symbolem 23 ZL istniejące obiekty (bunkry, budynki gospodarcze) pozostawia się do zachowania z możliwością ich wykorzystania do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 **ZLU, 2 ZLU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią obiekty obsługi gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dróg służących gospodarce leśnej.

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

1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;

3) dachy budynków związanych z obsługą gospodarki leśnej dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

7) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 WS - 3 WS** ustala się, że przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;

2) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych;

3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych);

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3WS obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie", o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 E - 2 E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacje transformatorowe);

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

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

1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;

2) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;

3) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki;

7) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ograniczenia określone w § 11 pkt 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (parking terenowy, plac manewrowy dla autobusów);

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni parkowej izolacyjnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnia terenu przeznaczonego pod zieleń parkową izolacyjną nie może być większa niż 20 % ogółu powierzchni terenu;

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;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki;

7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych.

**§ 33.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

1) klasy A –autostrada A 4, oznaczona symbolem 1 KDA o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 11 m do 190 m (w granicach planu) , dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 255 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) klasy G – główne:

a) oznaczone symbolem 1KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 9 m do 22 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,

b) oznaczone symbolem 2KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 0 m do 5 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,

c) oznaczone symbolem 3KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 12 m do 13 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

3) klasy Z – zbiorcza: oznaczona symbolem 1KDZ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

4) klasy L – lokalne:

a) oznaczone symbolem 1 KDL o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 15 m,

b) oznaczone symbolem 2 KDL, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 9 do 12 m;

5) klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 12 KDD, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 4m do 12 m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych wyszczególnionych w ust. 1:

1) obowiązują ustalenia §12;

2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW – 10 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 5 m.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDp – 15 KDp** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 5 m.

**§ 36.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KX** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 2,0 m.

**§ 37.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDR – 16 KDR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 5 m.

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

1) MN, MNU, RM, U w wysokości 30%;

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

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

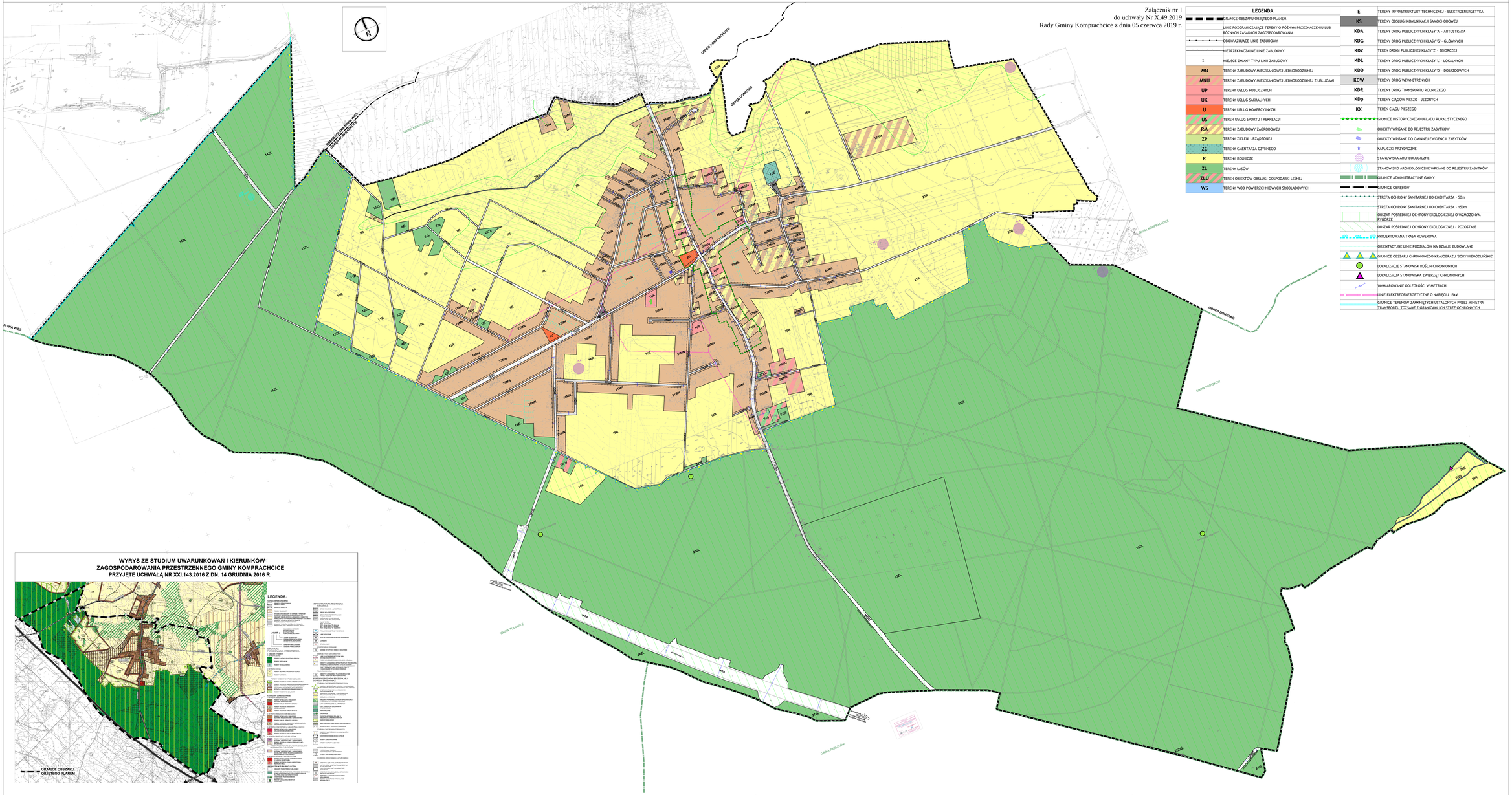
**Krzysztof Szopa**

Załącznik nr 1
do uchwały Nr X.49.2019
Rady Gminy Komprachcice z dnia 05 czerwca 2019 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OCHODZE

0 200 400 800 [m]
SKALA 1:2 000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr X.49.2019
Rady Gminy Komprachcice z dnia 05 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.49.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 5 czerwca 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze**

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, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730) Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga, co następuje:

1) Uwaga złożona w dniu 14 sierpnia 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca przeznaczenia wskazanych działek nr 509/3, 509/4, 509/8, 509/11, 509/12, 509/13, 509/15 k.m. 4 na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

2) Uwaga złożona w dniu 10 sierpnia 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 658/2 a.m. 6 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

3) Uwaga złożona w dniu 07 sierpnia 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 121/3 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

4) Uwaga złożona w dniu 03 sierpnia 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca: Nie uwzględnienia wniosku z dnia 25.04.2013r. dotyczący przeznaczenia działki nr 509/17 k.m. 4 na cele budownictwa mieszkaniowej jednorodzinnego, oraz na terenie działki nr 509/17 zostały wydane warunki zabudowy; Prośba o przeznaczenie działki nr 509/17 k.m. 4 wraz z dz. nr 509/32 k.m.4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

5) Uwaga złożona w dniu 28 lipca 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 218, 219, 220, 221, 222 pod zabudowę wg załącznika graficznego

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

6) Uwaga złożona w dniu 28 lipca 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 327/5 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

7) Uwaga złożona w dniu 26 lipca 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 292 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

8) Uwaga złożona w dniu 21 lipca 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działek nr 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

9) Uwaga złożona w dniu 18 lipca 2017r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2017 r. do dnia 25 lipca 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 16 sierpnia 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 60 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

10) Uwaga złożona w dniu 15 stycznia 2018r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 509/17 pod budownictwo jednorodzinne

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

11) Uwaga złożona w dniu 25 stycznia 2018r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 658/2 k.m.6 z KDW i R na MN

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

12) Uwaga złożona w dniu 30 stycznia 2018r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 60 k.m.1 całej lub części działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

13) Uwaga złożona w dniu 30 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 630 i 631 k.m.5 całej lub części działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę wewnętrzną wg załącznika graficznego

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

14) Uwaga złożona w dniu 31 stycznia 2018r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 630 i 631 k.m.5 całej lub części działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę wewnętrzną wg załącznika graficznego

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.49.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 5 czerwca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730), 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. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453) Rada Gminy Komprachcice rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530, 2193, 2245, z 2019 r. poz. 525) przy czym:

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