UCHWAŁA NR X.50.2019
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 5 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno, 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/125/13 z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno, 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 Wawelno, 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 wraz z aktami wykonawczymi;

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

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

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

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ścianę, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, 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 we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym;

11) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług o 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) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) granice historycznego układu ruralistycznego;

8) stanowisko roślin chronionych;

9) stanowisko zwierząt chronionych;

10) obszary pośredniej ochrony ekologicznej o wzmożonym rygorze;

11) obszary pośredniej ochrony ekologicznej – pozostałe;

12) stanowiska archeologiczne;

13) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;

14) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;

15) linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV/400 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie wraz ze strefą ochronną;

16) linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV z Wawelna do Chróściny do linii relacji Dobrzeń Wielki – Wielopole wraz ze strefą ochronną;

17) linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice wraz ze strefą ochronną;

18) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV;

19) odgałęzienie od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Tułowice - Zdzieszowice – DN 350/200 PN 4,0 MPa wraz ze strefą kontrolowaną;

20) wymiarowanie odległości w metrach;

21) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie".

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 - 29 RM**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MN - 47 MN**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1 MNU – 7 MNU**;

4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **1 UP, 2UP**;

5) tereny usług kultury sakralnej, oznaczone symbolami **1 UK, 2 UK**;

6) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami **1 U, 2 U, 3 U**;

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

8) teren obiektów produkcyjnych, składowo – magazynowych oraz usługowych, oznaczony symbolem **1 PU**;

9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **1 RU, 2RU**;

10) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami **1 ZP - 3ZP**;

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

12) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R – 16 R**;

13) tereny lasów, oznaczone symbolami **1 ZL – 7 ZL**;

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

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

16) teren infrastruktury technicznej –kanalizacja (przepompownia ścieków), oznaczony symbolem 1 **K**;

17) tereny dróg publicznych klasy G – główne, oznaczone symbolami **1 KDG – 4 KDG**;

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

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

19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW – 20 KDW**;

20) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR – 17 KDR**.

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

2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach: od 6m do 13m od terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

1) od 0 m do 24 m od linii rozgraniczającej dróg głównych i zbiorczej, oznaczonych symbolami 1 KDG – 4 KDG, 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;

2) od 0 m do 10 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1 KDD – 12 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

3) od 0 m do 8 m od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW – 20 KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

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 kulturowego:

1) zachodnia 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) nakazuje się utrzymanie istniejących stanowisk roślin chronionych – śniedka baldaszkowatego (2 ZL), stokłosy żytniej (8 R), niedośpiałka maleńkiego (12 R) oraz stanowiska bociana podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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;

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

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

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

   b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,

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

   d) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk,

   e) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby;

10) 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 terenu 1MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

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

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

e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UP – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US - jak terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

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

1) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) kościół pod wezwaniem Serca Jezusa, z 1934 r.,

b) kaplica - dzwonnica, ul. Opolska, z 1930 r.,

c) szkoła, ul. Nowowiejska 14 a, z początku XX w.,

d) budynek gospodarczy szkolny, ul. Nowowiejska 14 a, z początku XX w.,

e) Dom Nauczyciela, ul. Nowowiejska 14, z początku XX w.,

f) budynek mieszkalny, ul. Leśna 8, z 1815 r.,

g) dawna karczma, ul. Opolska 2, z 1919 r.,

h) budynek mieszkalny, ul. Opolska 29, z 1903 r.,

i) budynek mieszkalny, ul. Opolska 32, z 1912 r.;

2) wobec obiektów, o których mowa w ust.1 pkt 1 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 - ślad osadnictwa, neolit;

2) stanowisko 2, osada przeworska, późny okres rzymski;

3) stanowisko 4, osada, XII – XIII w.;

4) stanowisko 5 - ślad osadnictwa, neolit;

5) stanowisko 6 - ślad osadnictwa, neolit;

6) stanowisko 7 - ślad osadnictwa, średniowiecze;

7) stanowisko 8 – skarb monet, koniec XII w.

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 1 m,

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

   d) ma być usytuowana symetrycznie w połaci dachu;

3) dachy budynków gospodarczych i garaży:

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

   b) dachy płaskie;

4) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny 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 następującymi symbolami: 1 KDG – 4 KDG, 1KDZ, 1 KDD – 12 KDD obowiązują następujące ustalenia:

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

2) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, elementów reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) elementy reklamowe i informacyjne nie mogą przesłaniać całości lub przeważającej powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych.

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

   a) odgałęzienie linii 400 kV z Wawelna do Chróściny do linii relacji : Dobrzeń Wielki – Wielopole (szerokość strefy ochronnej 70 m, 2 x po 35 m od osi linii),

   b) 220 kV/400 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie (szerokość strefy ochronnej 50 m, 2 x po 25 m od osi linii, po przebudowie 70 m 2x35m od osi linii),

c) 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice (szerokość strefy ochronnej 30 m, 2 x po 15 m od osi linii);

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

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

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

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

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

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

4) przez obszar objęty planem przebiega odgałęzienie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Tułowice - Zdzieszowice - DN 350/200 PN 4,0 MPa, dla gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) zagospodarowanie terenów w strefie kontrolowanej gazociągu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

6) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16 R, 1 ZL - 7 ZL, 1 ZP – 3 ZP;

7) 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, w odległościach mniejszych niż 150 m od granic cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 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 G – główna (droga wojewódzka nr 429), relacji Wawelno – Komprachcice - Prószków, oznaczona symbolem 4 KDG,

b) droga publiczna klasy G – główna (droga wojewódzka nr 435), relacji Prądy - Wawelno – Opole, oznaczona symbolami 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG,

c) droga publiczna klasy Z – zbiorcza (droga powiatowa nr 1720 O), relacji Dąbrowa Wawelno, oznaczona symbolem 1 KDZ,

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

e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1 KDW – 20 KDW,

f) drogi transportu rolnego, oznaczone symbolami: 1 KDR – 17 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) działalność produkcyjno – usługowa – 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób,

e) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

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

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

a) do 2 działek budowlanych – nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,

b) do 3 - 8 działek budowlanych – nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,

c) do więcej niż 8 działek budowlanych – nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających.

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

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

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

3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;

4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (nie dotyczy terenów położonych w odległości 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 sanitarnej wsi Wawelno 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) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, przy czym dla dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne;

3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 2, przy czym dla dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne;

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie, z dopuszczeniem jej przebudowy do 400 kV wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem jej napowietrznego charakteru;

2) wyznacza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV z Wawelna do Chróściny do linii 400 kV relacji Dobrzeń Wielki - Wielopole;

3) utrzymuje się lokalizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice - Hermanowice, z dopuszczeniem jej przebudowy wzdłuż istniejącej trasy, z zachowaniem jej napowietrznego charakteru;

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

5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zakresie użytkowania wynikające z przepisów odrębnych, szerokość pasów w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1;

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

8) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) na terenie objętym planem przebiega odgałęzienie od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Tułowice - Zdzieszowice – DN 350/200 PN 4,0 MPa;

2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej;

4) dopuszcza się wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2 m od osi gazociągu;

6) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy kontrolowanej gazociągu oraz lokalizacja obiektów wzdłuż strefy ochronnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

8) 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 źródeł ciepła:

1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskiej emisji 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 **5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 14 RM, 18 RM – 26 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,

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;

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;

10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14 RM (część) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RM – 4 RM, 9 RM – 13 RM, 15 RM, 16 RM, 17 RM, 27 RM, 28RM, 29 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 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, 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 oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz innych rozwiązań doświetlających poddasze,

b) dachy płaskie;

6) 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;

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) 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;

9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,70;

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

12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 RM, 3 RM, 14 RM, 28 RM obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **10 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 33 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, wymianie 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 10 m;

4) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

5) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia:

a) w granicach historycznego układu ruralistycznego: § 8 ust. 4,

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;

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

7) 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;

8) 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;

9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,80;

11) 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 - 29 MN, 34 MN – 47 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, wymianie 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) forma elewacji i brył budynków – w nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi;

6) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, 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 oraz czarnym; maksymalne wysunięcie okapu: 60cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz innych rozwiązań doświetlających poddasze,

b) dachy płaskie;

7) 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;

8) 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;

9) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt 6 i 8 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

10) na części terenów oznaczonych symbolami 35MN, 36MN, 37MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z §11 pkt 7);

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;

15) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 5MN, 11MN - 26MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie", o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

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 terenów oznaczonych symbolami od **3 MNU do 5 MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa (w dowolnych proporcjach bądź każda funkcja 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 zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) wysokość 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;

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

5) 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;

6) 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;

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy usługowej nie powinna być mniejsza niż 10 % 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 a zabudowy usługowej 14 m;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 800 m^2 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, 6 MNU, 7MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa (w dowolnych proporcjach bądź każda funkcja 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 zachowaniem warunków odrębnych;

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie może przekroczyć 12 m a pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

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

4) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

a) symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, 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 oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz innych rozwiązań doświetlających poddasze,

b) dachy płaskie;

5) 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;

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

7) 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;

8) 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;

9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie zabudowy usługowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;

13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MNU, 6 MNU, 7 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

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 a zabudowy usługowej 12 m;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 800 m^2 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** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi publiczne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,

b) zieleni towarzyszącej,

c) 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, budynek gospodarczy, Dom Nauczyciela) mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

2) dla terenu 1UP w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

3) dla terenu 2UP:

a) wysokość zabudowy: 12 m,

b) dopuszcza się następujące dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

- symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe, 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 oraz czarnym. Maksymalne wysunięcie okapu: 60 cm; dopuszcza się wprowadzenie facjat na warunkach określonych w § 8 ust. 4 oraz innych rozwiązań doświetlających poddasze,

- dachy płaskie,

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

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

- dachy płaskie,

d) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów w pkt a, b i c na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

4) 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;

5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki.

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

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

1) minimalna szerokość frontu działki 12 m;

2) minimalna powierzchnia działki 200 m^2;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej – istniejący kościół p.w. Serca Jezusa, z 1934 roku, wpisany do ewidencji 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) zakaz rozbudowy kościoła oraz budowy nowej zabudowy;

2) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do ewidencji zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki;

6) maksymalna wysokość nowej zabudowy infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury 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 terenu oznaczonego symbolem **2 UK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury.

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

1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku usługowego;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

3) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki.

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

4. Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 11 pkt 7).

§ 24. 1. Dla trenów oznaczonych symbolami **1 U - 3 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne oraz publiczne;

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, nadbudowę istniejących budynków usługowych oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie przeznaczeniem podstawowym;

2) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 12 m;

3) dla terenów 1 U, 3 U w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;

4) dla terenu 2 U obowiązują następujące ustalenia:

a) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;

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

8) 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 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°.

§ 25. 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, zaplecze socjalne, wiaty biesiadne, biura 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 obiektów usługowych nie może przekroczyć 12 m;

3) 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 oraz czarnym,

b) dachy płaskie;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

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

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°.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi komercyjne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej,

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

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

1) wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć wysokości 12 m, przy czym wysokość towarzyszących obiektów i urządzeń technicznych, technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 18 m;

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno – technologicznych (w tym dachy płaskie);

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,00;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;

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

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 powinna wynosić 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 2 000 m^2;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu 1RU stanowią obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie podstawowe terenu 2RU stanowią obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zieleni towarzyszącej,

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

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

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

2) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

3) dachy obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, mieszkalnych oraz gospodarczych:

a) strome, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko podobnymi oraz blachą,

b) dachy płaskie;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – 0,80;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi cmentarz czynny;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów usługowych związanych z cmentarzem,

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) obiektów małej architektury,

d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

2) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

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

6) zakaz stosowania elementów ogrodzeniowych prefabrykowanych;

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

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1 ZP do 3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów 1 ZP, 2 ZP stanowi zieleń parkowa;

2) przeznaczenie podstawowe terenu 3ZP stanowi zieleń urządzona – skwer wraz z dojazdem oraz miejscami parkingowymi i wiatą przystankową;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) obiektów małej architektury,

d) placu zabaw dla dzieci;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej;

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

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 R – 16 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) zadrzewień i zakrzewień,

c) stawów hodowlanych,

d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,

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

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

2. Na terenach od 1R do 15 R zakazuje się lokalizacji 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;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 R nie dopuszcza się lokalizacji elementów zagospodarowania przestrzennego wyszczególnionych w § 30 ust. 1 pkt 2.

4. Na terenie 10R dopuszcza się lokalizację wieży widokowej o maksymalnej wysokości 30 m.

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

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 R – 3 R, 7 R – 10 R, 16 R (część), 11 R 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 ZL - 7 ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 WS – 3 WS** ustala się 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 2 WS obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni niskiej,

b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;

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.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe stanowi teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni niskiej,

b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m;

2) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;

3) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;

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

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

1) klasy G – główne:

a) oznaczone symbolem 1KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 15 m do 16 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,

b) oznaczone symbolem 2KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 11 m do 18 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,

c) oznaczone symbolem 3KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 14 m do 19 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,

d) oznaczone symbolem 4KDG o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 6 m do 18 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 12 KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4m do 12 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

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;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDG, 2 KDG, 4KDG, 1 KDZ, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie", o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDW – 20 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:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 5 m;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 5 KDW, 18 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie", o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 5 m;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 7 KDR obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie", o którym mowa w § 7 pkt 1 i 2.

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

1) MN MW, MNU, RM, U,PU, RU 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

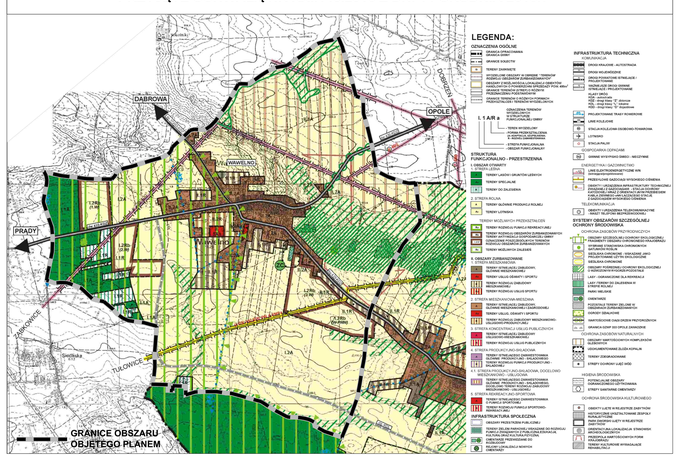
Krzysztof Szopa

Załącznik nr 1
do uchwały nr X.50.2019
Rady Gminy Komprachcice z dnia 05 czerwca 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WAWELNO

SKALA 1:2 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXI.143.2016 Z DN. 14 GRUDNIA 2016r.



Załącznik nr 1
do uchwały nr X.50.2019
Rady Gminy Komprachcice z dnia 05 czerwca 2019 r.

GMINA DĄBROWA

GMINA DĄBROWA

GMINA DĄBROWA

GMINA DĄBROWA

GMINA KOMPRACHCICE
OBRĘB POLSKA NOWA WIEŚ

GMINA KOMPRACHCICE
OBRĘB POLSKA NOWA WIEŚ

DW NR 435 PRĄDY

DW NR 435 OPOLE

DP NR 1270O DĄBROWA

DWUTOROWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220/400kV RELACJI GROSZOWICE-ZĄBKOWICE

DWUTOROWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220/400kV RELACJI GROSZOWICE-ZĄBKOWICE

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 350/200; PN 6,0 MPa RELACJI TULOWICE-SZCZEDZOWICE-WROCŁAW

LEGENDA	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TERENY USŁUG SAKRALNYCH
U	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
PU	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWO-MAGAZYNOWYCH ORAZ USŁUGOWYCH
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
ZP	TERENY ZIELEŃ URZĄDZONEJ
ZC	TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TERENY LASÓW
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
K	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY 'G' - GŁÓWNYCH
KDZ	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY 'Z' - ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY 'L' - LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY 'D' - DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNICZEGO
KX	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	GRANICE HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	KAPLICZKI PRZYDROŻNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
	GRANICE OBRĘBÓW
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150m
	OBSZAR POŚREDNIEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ O WZMOŻONYM RYGORZE
	OBSZAR POŚREDNIEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ POZOSTAŁE
	PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV RELACJI GROSZOWICE-HERMANOWICE ORAZ 220/400 kV RELACJI GROSZOWICE-ZĄBKOWICE WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV
	GAZOCIĄG DN 350/200 PN 6,0 MPa WDP 3,6 MPa RELACJI TULOWICE-SZCZEDZOWICE WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORY NIEMODLIŃSKIE
	ZABYTKOWE SZPALERY DRZEW
	TERENY ZDRENOWANE
	LOKALIZACJA WIEŻY WIDOKOWEJ
	WYMAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
	STANOWISKO ZWIERZĄT CHRONIONYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.50.2019
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 5 czerwca 2019 r.

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

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 25 kwietnia 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca likwidacji części drogi 4KDW na części działki 204.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

2) Uwaga złożona w dniu 27 kwietnia 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 217 k.m. 3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

3) Uwaga złożona w dniu 04 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca przedłużenia planu na działce nr 641/344 o 20m dla zwiększenia miejsca pod zabudowę domu jednorodzinnego.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

4) Uwaga złożona w dniu 10 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki rolnej na budowlaną – dz. nr 400/28.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

5) Uwaga złożona w dniu 23 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 122 pod zabudowę i jej podział (6 części pod zabudowę + prywatna droga) – uwaga została uwzględniona w części dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

6) Uwaga złożona w dniu 19 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia terenu z terenu rolniczego na teren pod zabudowę jednorodzinną – działka nr 439/137.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

7) Uwaga złożona w dniu 22 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 249 pod zabudowę jednorodzinną.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

8) Uwaga złożona w dniu 23 maja 2017 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10 kwietnia 2017 r. do dnia 8 maja 2017 r. Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego – 86 – Poz. 1847 (termin składania uwag upłynął w dniu 23 maja 2017 r.) dotycząca zmiany/rozszerzenia przeznaczenia działek pod zabudowę zagrodową dopuszczającą wybudowanie budynków magazynowych, gospodarczych i przeznaczonych do hodowli – dz. Nr 52, 260/49.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

9) Uwaga złożona w dniu 09 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca wprowadzenia oznaczenia pasa zieleni wzdłuż ścian budynku przy terenie 1KS.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

10) Uwaga złożona w dniu 17 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej – ponowny wniosek – dz. Nr 217 k.m. 3.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

11) Uwaga złożona w dniu 29 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca zmiany przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – budynek wolnostojący – dz. Nr 21 k.m.1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

12) Uwaga złożona w dniu 31 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca § 12 pkt 3 – zmiana parametrów dojazdów do działek budowlanych – wg parametrów podanych we wniosku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

13) Uwaga złożona w dniu 31 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca § 16 – dla zabudowy zagrodowej zmienić maksymalne wysunięcie okapu na 100 cm oraz minimum powierzchni zabudowy zagrodowej nie może być mniejsze niż 1200 m^2 – zmienić na 800 m^2.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

14) Uwaga złożona w dniu 31 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca § 18 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmienić maksymalne wysunięcie okapu na 100 cm oraz minimum powierzchni zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsze niż 800 m^2 – zmienić na 600 m^2.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

15) Uwaga złożona w dniu 31 stycznia 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14 grudnia 2017 r. do dnia 17 stycznia 2018 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 31 stycznia 2018 r.) dotycząca § 20 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zmienić maksymalne wysunięcie okapu na 100 cm oraz minimum powierzchni zabudowy jednorodzinnej i usługowej nie może być mniejsze niż 800 m^2 – zmienić na 600 m^2.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

16) Uwaga założona w dniu 28 marca 2019 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 marca 2019 r. do dnia 25 marca 2019 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 9 kwietnia 2019 r.) dotycząca przeznaczenia

działki nr 100 k.m.2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (12MN) części działki opisanej w wyłożonym planie miejscowym jako 15R

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

17) Uwaga złożona w dniu 29 marca 2019 r. . do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 marca 2019 r. do dnia 25 marca 2019 r. (termin składania uwag upłynął w dniu 9 kwietnia 2019 r.) dotycząca przeznaczenia działki nr 131/2 k.m. 2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (6MN) terenu całej działki

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komprachcice: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.50.2019
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.