Uchwała Nr XIII/73/03
RADY GMINY WALCE
z dnia 24 listopada 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wsi KROMOŁÓW
z przysiółkiem CZERNIÓW

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74; Nr 58, poz.261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz.622; z 1997 r. Nr 9, poz.43; Nr 106, poz.679; Nr 107, poz.686; Nr 113, poz.734 i Nr 123, poz.775; z 1998 r. Nr 155, poz.1014; Nr 162, poz.1126; z 2000 r. Nr 26, poz.306; Nr 48, poz.552; Nr 62, poz.718; Nr 88, poz.985; Nr 91, poz.1009) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139; Nr 41, poz.412; Nr 111, poz.1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136; Nr 109, poz.1157; Nr 120, poz.1268), w związku z art. 85 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Rady Gminy Walce Nr XXIX/211/01 z dnia 10 sierpnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi KROMOŁÓW z przysiółkiem Czerniów Rada Gminy Walce uchwala co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmujący obszar położony w granicach administracyjnych wsi.

§2

Plan składa się z uchwały zawierającej ustalenia tekstowe oraz załączników graficznych stanowiących integralną część uchwały:

1) załącznik Nr1 w skali 1: 2000 obejmujący tereny zabudowane wsi wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej,

2) załącznik Nr2 w skali 1: 5000 obejmujący pozostałe tereny w granicach administracyjnych wsi na mapie ewidencji gruntów.

§3

Załącznikami planu nie podlegającymi uchwaleniu są:

a) opracowanie ekofizjograficzne,
b) prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,

c) dokumentacja uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
d) dokumentacja procedury formalno – prawnej.

§4

Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce''.

§5

Na cele rozwojowe wsi przeznacza się w planie grunty rolne klasy V i VI z udziałem w uzasadnionych przypadkach gruntów klasy IV na które uzyskano zgodę Wojewody Opolskiego.

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§6

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego objęty niniejszą uchwałą ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

9) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy.

§7

Obowiązującymi ustaleniami planu określonymi na rysunku planu oznaczeniami graficznymi są:

1) granice opracowania i obowiązywania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone jako obowiązujące,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone jako orientacyjne,
4) linie zabudowy określone jako obowiązujące,
5) linie zabudowy określone jako nieprzekraczalne,
6) ściśle określone linie podziałów własnościowych wewnętrzne,
7) linie podziału wewnętrznego – orientacyjne,
8) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów,
9) sposób sytuowania budynku i głównej kalenicy dla budynków wskazanych na rysunku planu,
10) obszary i obiekty objęte ochroną prawną i sanitarną (przyrodniczy ciąg ekologiczny),
11) przebiegi liniowe infrastruktury wynikające ze stanu istniejącego.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny bądź postulatywny, a ich uściślenie winno nastąpić na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

§8

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi pod względem funkcjonalnym i przestrzennym winny spełniać kryteria rozwoju zrównoważonego, w tym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym wymogi architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska kulturowego,
- wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wymagania osób niepełnosprawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i zasady współżycia społecznego,
- potrzeby interesu publicznego.

§9

Przyjęte w uchwale terminy i określenia należy rozumieć następująco:

1) **teren** – obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi,

2) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

3) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
4) **przeznaczenie podstawowe** lub **funkcja podstawowa** – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

5) **przeznaczenie dopuszczalne** lub **funkcja dopuszczalna** – przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,

6) **przeznaczenie tymczasowe** – sposób zagospodarowania do czasu realizacji funkcji określonej w planie,

7) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy branżowe oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

8) **usługi publiczne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w zakresie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz inne o charakterze usług ogólnospołecznych realizowanych w ramach zadań własnych gminy, powiatu lub zadań wojewódzkich i rządowych,

9) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy niepublicznych w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii i stowarzyszeń, instytucji gospodarczych, obsługi komunikacji, itp.,

10) **usługi z zielenią towarzyszącą** – tereny i obiekty z przewagą terenów wolnych, niezabudowanych pełniących funkcje towarzyszące w postaci placów i urządzeń sportowych zieleni urządzonej, rekreacji,

11) **urządzenia bądź funkcje towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących trwale związane z gruntem, w tym zaplecze parkingowo – garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu, drobne obiekty usługowe jak kioski, stragany, itp.,

12) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu,

13) **mieszkalnictwo** lub **funkcja mieszkaniowa** – tereny i obiekty przeznaczone na cele mieszkaniowe niezależnie od cech zabudowy dotyczące zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej,

14) **rzemiosło produkcyjno – usługowe** – tereny i obiekty przeznaczone dla nieprzemysłowego wytwarzania i usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią i dopuszczeniem mieszkań na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, nie stanowiące uciążliwości dla sąsiednich terenów (stolarstwo, ślusarstwo, piekarnictwo, kamieniarstwo),

15) **rzemieślnicze usługi bytowe** – obiekty wolnostojące i wbudowane pełniące usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, elektroniczne, fotograficzne, naprawy sprzętu AGD i RTV, odnawianie mieszkań, administracji, zarządzania, projektowania, obsługi podatkowej, obrotu nieruchomościami, itp. nie powodujące uciążliwość dla otoczenia,

16) **przestrzeń publiczna** – tereny w obrębie linii rozgraniczających placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych terenów i urządzeń powszechnie dostępnych lub ustanowionych za powszechnie dostępne przez władze samorządowe wsi,

17) **linie rozgraniczające obowiązujące** – linie określające obowiązującą funkcję lub przeznaczenie terenu. Zmiana przebiegu linii wymaga zmiany planu,

18) **linie rozgraniczające orientacyjne** – linie określające przeznaczenie terenu możliwe do uszczegółowienia na etapie realizacji planu,

19) **linia zabudowy obowiązująca** – linia nakazująca zabudowę wg ustaleń rysunku planu,

20) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia zakazująca sytuowanie wszelkich obiektów bliżej krawędzi jezdni, pasa drogowego lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą obowiązującą,

21) **druga linia zabudowy** – linia określająca możliwość sytuowania drugiego budynku mieszkalnego w głębi działki, na istniejącym siedlisku.

22) **dach symetryczny** – należy rozumieć, jako dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych,

23) **elewacja frontowa** – to elewacja budynku położona od strony drogi, placu, otwartej przestrzeni widokowej,

24) **ład przestrzenny** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno –gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne,

25) **zrównoważony rozwój** – należy przez to rozumieć rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 20001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627 i Nr 115, poz.1229 oraz z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),

26) **środowisko** – należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art.3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 20001 r. – Prawo ochrony środowiska,

27) **interes publiczny** – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Rozdział II

ZASADY PRZEZNACZANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§10

W planie zastosowano następujące symbole identyfikacyjne określające przeznaczenie terenów, dla których ustalenia tekstowe zawierają wymienione obok paragrafy uchwały:

1) **Tereny mieszkaniowe**

MRU	– tereny zabudowy zagrodowej z usługami	– §11
MR	– tereny zabudowy zagrodowej adaptowane	– §12
MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowane	– §13
MN1	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane	– §14

2) **Tereny usług publicznych i komercyjnych**

UP	– tereny usług publicznych	– §15
UH, UG, UR	– tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego	– §16
UK	– tereny i obiekty sakralne	– §17
US	– tereny usług sportu	– §18
UT	– tereny usług turystyki i rekreacji	– §19
UI	– tereny usług p – poż.	– §20

3) **Tereny produkcyjne**

PMN	– tereny rzemiosła wytwórczego i usługowego z zabudową mieszkaniową	– §21

4) **Tereny zieleni**

ZP	– tereny skwerów i zadrzewień	– §22
RL	– tereny lasów	– §23
RLd	– tereny dolesień	– §24

5) Tereny otwarte

RP	– tereny rolne bez prawa zabudowy siedliskowej	– §25
RZ	– tereny łąk i pastwisk	– §26
RO	– tereny upraw ogrodniczych i sadów	– §27

RE – obszar lokalnego korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Swornicy – §28

W – tereny wód otwartych – §29

6) **Tereny komunikacji**

KZ – drogi i ulice zbiorcze (powiatowe) – §30 – 31

KL – drogi i ulice lokalne (gminne) – §32

KD – ulice dojazdowe – §32

TG – drogi gospodarcze (gminne) – §33

KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji – §34

KR – ścieżki rowerowe – §35

7) **Pozostałe ustalenia opisowe planu**

– Infrastruktura techniczna – §36 – 40

– Ochrona środowiska kulturowego – §41 – 42

– Ochrona środowiska przyrodniczego – §43

– Przepisy końcowe – §44 – 48

Symbole identyfikacyjne dot. poz.7 określone zostały na rysunku planu.

§11

Na terenach oznaczonych symbolem MRU – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa typu zagrodowego** obejmująca funkcje mieszkaniowe i funkcje produkcji rolnej preferowana z uwagi na położenie i ukształtowanie przestrzenne do przebudowy i koncentracji usług o charakterze centrotwórczym na zasadach dobrowolnego wyboru przez właścicieli posesji,

2) dopuszcza się uzupełniającą zabudowę mieszkaniowo –usługową na terenach wolnych lub uwalnianych odpowiadających wymogom działki budowlanej,

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację budynków istniejących, w tym zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkaniową i usługową o charakterze usług publicznych, komercyjnych i bytowych,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym garaże, budynki gospodarcze,

5) zakazuje się wprowadzanie nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym obsady zwierząt hodowlanych powyżej 49 DJP w gospodarstwach adaptowanych i nowych obiektach,

6) zakazuje się zagospodarowywanie własnych posesji w sposób zagrażający posesjom sąsiednim w zakresie hałasu, oświetlenia, spływu wód opadowych, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej.

b) <u>Zasady kształtowania zabudowy</u>

1) ustala się ,jako obowiązujące, nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do otaczających ulic w sposób oznaczony na rysunku planu – nie bliżej niż 6,0 m od linii rozgraniczających pas drogowy,

2) wysokość budynków przebudowywanych, modernizowanych i nowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,

3) intensywność zabudowy posesji przebudowywanych nie może przekraczać 70% powierzchni działki inwestora,

4) usytuowanie elewacji frontowej budynków, z uwagi na znaczny stopień zainwestowania terenu – dostosować do otoczenia,

5) preferuje się dachy spadziste, o kątach nachylenia 30 - 45^0

6) wielkość działek budowlanych i szerokość frontu działek wynikać winna z istniejącego podziału terenu oraz wymogów określonych w przepisach szczególnych,

7) ustala się minimalne odległości nasadzeń w obrębie posesji:
   - drzew owocowych - 2,5 m od sąsiedniej działki,
   - krzewów i drzew ozdobnych - 1,5 m.

8) dopuszcza się ogrodzenie posesji, od strony frontu działek zaleca się ogrodzenia drewniane lub metalowe typu ażurowego, o wysokości do 1,8 m.

c) <u>Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną</u>

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Czasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

3) nawozy naturalne z hodowli zwierząt należy wykorzystać rolniczo, poza terenami mieszkaniowo –usługowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

4) wody opadowe winny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej,

5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach niskoemisyjnych,

7) usuwanie odpadów stałych, poprzez własne pojemniki, a następnie wywóz na składowisko gminne,

8) zaopatrzenie w gaz z butli bezprzewodowych.

§12

Na terenach oznaczonych symbolem MR – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania

1) **przeznaczenie podstawowe – adaptowana zabudowa typu zagrodowego** obejmująca funkcje mieszkaniowe i produkcji rolnej,

2) dopuszcza się uzupełniającą zabudowę mieszkaniową typu jednorodzinnego oraz usługi rzemieślnicze, bytowe i komercyjne,

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk zagrodowych, a także zmianę siedlisk typu zagrodowego na zabudowę jednorodzinną lub usługi,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących i ogrodów przydomowych,

5) dopuszcza się lokalizację obiektów hodowlanych nie przekraczających łącznie ze stanem istniejącym w obrębie jednego gospodarstwa (działki zagrodowej) 49 DJP,

6) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów w sposób uciążliwy dla posesji sąsiednich w zakresie dostępu do słońca, hałasu, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) ustala się, jako nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zabudową istniejącą od strony elewacji frontowej w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego określonego na rysunku planu.
W przypadku nowych zabudowań obowiązuje odległość minimalna 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,

2) intensywność zabudowy posesji modernizowanych i nowych nie może przekraczać 70%,

3) wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych nowo realizowanych bądź modernizowanych nie może przekraczać 2 kondygnacji plus poddasze,

4) kształtowanie dachów dostosować do otoczenia, plan preferuje dachy spadowe i wielospadowe, kryte dachówką, lub materiałem dachówkopodobnym,

5) wielkości działek, szerokość frontu działek i parametry elewacji frontowej kształtować należy indywidualnie odpowiednio do charakteru otaczającej zabudowy istniejącej i warunków terenu,

6) nowe nasadzenia drzew i krzewów w obrębie posesji winny spełniać następujące minimalne wymogi:

- drzewa owocowe - 2,5 m od granicy sąsiada ,
- krzewy owocowe i drzewa ozdobne - 1,0 m od granicy sąsiada,

7) ogrodzenia posesji spełniać winny wymogi estetyczne. Plan preferuje od strony frontowej ogrodzenie ażurowe drewniane lub metalowe, wysokość do 1,8 m.

c) **Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

Obowiązują zasady określone w §11 pkt c

§13

Na terenach oznaczonych symbolem MN – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana,**

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na wolnych działkach pod warunkiem nie naruszania interesów posesji sąsiednich,

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących i sieci infrastruktury technicznej,

5) dopuszcza się prowadzenie drobnej działalności gospodarczej w pomieszczeniach budynków mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem nie naruszania interesów posesji sąsiednich i nie powodowania uciążliwości dla środowiska,

6) dopuszcza się lokalizację usług bytowych w budynkach mieszkalnych i gospodarczych pod warunkami, jak w pkt.5,

7) dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, zieleni ozdobnej i obiektów małej architektury,

8) zakazuje się lokalizowania obiektów produkcyjnych i usługowych mogących powodować uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich posesji i środowiska w zakresie nadmiernego hałasu, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej,

9) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg kryteriów określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. (Dz.U. Nr 179, poz.1490).

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i gospodarczych istniejących na tym terenie – bez zmian,

2) linie zabudowy dla budynków projektowanych – nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

3) intensywność zabudowy – maksimum 40% powierzchni działki,

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej nowej i przebudowywanej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,

5) wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej nowej i przebudowywanej nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej,

6) minimalna wielkości działki dla zabudowy mieszkaniowej projektowanej – 600 m^2,

7) kształt bryły budynków i dachów projektowanej zabudowy należy dostosować do otoczenia,

8) minimalna szerokość frontu działki projektowanej – 15,0 m ,

9) w przypadku projektowania usług wbudowanych należy zapewnić w granicach działki minimum 2 miejsca parkingowe,

10) ogrodzenie działek – na zasadach określonych w §14.

c) <u>Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną</u>

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Czasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

3) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych opartych na paliwach nieuciążliwych dla środowiska,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

5) zaopatrzenie w gaz z butli bezprzewodowych,

6) usuwanie odpadów – gromadzenie w kontenerach i wywóz na wysypisko gminne.

§14

<u>Na terenach oznaczonych symbolem MN1</u> – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) <u>Zasady zagospodarowania terenów</u>

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana</u>**

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług bytowych wbudowanych, nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym garaży wolnostojących i budynków gospodarczych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

4) dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych i urządzeń małej architektury,

5) zakazuje się lokalizację siedlisk zagrodowych i produkcji zwierzęcej,

6) zakazuje się lokalizowania obiektów usługowych i produkcyjnych powodujących uciążliwość dla sąsiednich mieszkańców i środowiska w zakresie nadmiernego hałasu, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

2) ustala się minimalną wielkości działki budowlanej na 700 m^2,

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 18,0 m ,

4) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, lecz nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej,

6) preferowane ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do ulicy,

7) kształtowanie dachów w różnych zespołach MN dostosować należy do otoczenia. Plan preferuje dachy spadziste o kątach nachylenia 30 – 45^0,

8) intensywność zabudowy łącznie z powierzchnią utwardzoną nie może przekraczać 35% powierzchni działki,

9) dopuszcza się ogrodzenia działek. Od strony frontowej zaleca się ogrodzenie ażurowe, drewniane lub metalowe. Wysokość ogrodzeń do 1,8 m,

10) ustala się minimalne odległości nasadzeń drzew i krzewów przy granicy z sąsiadami:
   - dla drzew i krzewów ozdobnych – 1,0 m ,
   - dla drzew owocowych – 2,5 m .

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1) wyposażenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, czasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na działkach. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach ekologicznych,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

5) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie, z butli bezprzewodowych,

6) usuwanie odpadów stałych – gromadzenie w kontenerach i wywóz na wysypisko gminne.

§15

Na terenach oznaczonych symbolem UP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne z zakresu kultury, edukacji, oświaty, usług społecznych, rozrywki, obsługi związków i stowarzyszeń, itp.,**

2) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkaniowe,

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów stosownie do wyboru funkcji podstawowej,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym odpowiednią ilość miejsc parkingowych oraz urządzenia małej architektury,

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają istniejące zabudowania,

2) dopuszcza się korektę architektoniczną obiektów istniejących z zachowaniem skali zabudowy usługowej wsi. Maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, wskaźnik zabudowy terenu – maksimum 70 %,

3) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w oparciu o system infrastruktury wiejskiej, określony w §13 pkt c uchwały.

§16

Na terenach oznaczonych symbolami UH,UG,UR – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego,** występujące na działkach wydzielonych, samodzielnych, lub wspólnie z funkcją mieszkaniową,

2) dopuszcza się zmianę funkcji na inne cele usługowe lub mieszkaniowe,

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,

4) kształtowanie zabudowy odpowiadać winno kryterium terenów przekształcanych:
   – intensywność zabudowy na działkach wydzielonych – maksimum 80 %,
   – linia zabudowy nawiązująca do zabudowań sąsiednich,
   – wysokość budynków – 2 kondygnacje,

5) zapewnić należy miejsca parkingowe w obrębie posiadanego terenu,

6) zapewnić należy pełne uzbrojenie w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w §13 pkt c ustawy.

§17

Na terenach oznaczonych symbolem UK – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – kapliczki przydrożne,**

2) obowiązuje adaptacja trwała oraz staranność utrzymania obiektu i jego otoczenia,

§18

Na terenach oznaczonych symbolem US – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji,**

2) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania o urządzenia towarzyszące zarówno ziemne jak i kubaturowe,

3) zakazuje się podziału terenu i zmianę funkcji dotychczasowej,

4) przewiduje się uzbrojenie techniczne stosownie do potrzeb wynikających z funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających.

§19

Na terenach oznaczonych symbolem UT – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny rekreacji wodnej o znaczeniu gminnym,**

2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń ziemnych i urządzeń towarzyszących dla obsługi użytkowników stosownie do potrzeb i możliwości inwestora,

3) realizacja zamierzenia wymaga uregulowania gospodarki wodnej, w tym rozwiązania problemu spływu wód opadowych,

4) obowiązuje pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną wg ustaleń ujętych w §13 pkt.c.

§20

Na terenach oznaczonych symbolem UI – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) przeznaczenie podstawowe – remiza ochotniczej straży pożarnej,

2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację stosownie do potrzeb i możliwości terenu,

3) dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej na inną funkcję usługową w przypadku gdy będzie to uzasadnione interesem wsi,

4) ustala się obowiązek pełnego uzbrojenia technicznego terenu, stosownie do jego funkcji, w oparciu o system infrastruktury technicznej wsi.

§21

Na terenach oznaczonych symbolem PMN – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny rzemiosła wytwórczego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową,**

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących z zakresu infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz zieleni przydomowej z małą architekturą,

3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4) nakazuje się pełne uzbrojenie techniczne i zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,

5) nakazuje się stosowanie ekranów izolujących w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i usługowych,

6) dopuszcza się usługi komercyjne o charakterze bytowym, jako działalność uzupełniającą.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) ustala się linie rozgraniczające i linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu,

2) ustala się minimalną wielkość działki – 800,0m^2,

3) ustala się intensywność zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni terenu,

4) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej odpowiadać winno warunkom ustalonym dla terenów MN w §12 niniejszej uchwały,

5) gabaryty zabudowy produkcyjnej winny być dostosowane do skali i charakteru wytwórczości rzemieślniczej,

6) w granicach wydzielonych wewnętrznie terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych,

7) dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 2,0 m.

§22

Na terenach oznaczonych symbolem ZP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – zieleń niska, skwery i inne formy zieleni urządzonej,**

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń zabawowych dla dzieci i młodzieży,

3) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,

4) dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów.

§23

Na terenach oznaczonych symbolem RL – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie wyłączne – tereny lasów i zadrzewień** o charakterze ochronnym i wodochronnym,

2) zakazuje się wszelką zabudowę nie związaną z gospodarką leśną,

3) zakazuje się składowania odpadów i wylewania nieczystości.

§24

Na terenach oznaczonych symbolem RLd – plan ustala obszary przewidziane do dolesień wynikające z opracowania granicy polno – leśnej dla wsi oraz obszary zgłoszone przez właścicieli odpowiadające obowiązującym przepisom w sprawie zalesiania gruntów rolnych.
Plan dopuszcza ponadto zalesianie gruntów rolnych na terenach nie oznaczonych symbolem RLd na podstawie indywidualnych wniosków właścicieli gruntów na zasadach i trybie określonych w przepisach szczególnych.

§25

Na terenach oznaczonych symbolem RP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne,**
2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych,
3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją roślinną i hodowlaną,
4) dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych niskich klas, zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych łącznie ze stacjami GPZ i sieci podziemnych infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
6) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg gospodarczych,
7) zakazuje się likwidację śródpolnych zadrzewień i zakrzewień,
8) zakazuje się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych,
9) ustala się, że zmiana przeznaczenia podstawowego możliwa będzie wyłącznie w trybie zmiany planu.

§26

Na terenach oznaczonych symbolem RZ – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych**,
2) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, gospodarczych i usługowych, trwale związanych z gruntem,
3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją roślinną (wiaty, szopy), bez możliwości budowy nowych, samodzielnych siedlisk zagrodowych,
4) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg gospodarczych,
5) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ,
6) dopuszcza się lokalizację sztucznych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa,
7) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących gospodarce wodnej,
8) obowiązuje ochrona i wzbogacanie walorów przyrodniczych terenu, w tym ochrona enklaw zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych,
9) zakaz lokalizowania jakichkolwiek składowisk i wysypisk nie związanych z produkcją rolną, a także materiałów i odpadów mogących mieć znaczący wpływ na stan środowiska,

10) dopuszcza się zalesienia na gruntach użytków zielonych niskich klas, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§27

Na terenach oznaczonych symbolem RO – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – ogrody i sady,**

2) zakaz zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i produkcji zwierzęcej,

3) zakaz użytkowania powodującego uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazyny, przechowalnie, pomieszczenia sprzedażowe),

5) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń małej architektury, oczek wodnych, zieleni ozdobnej,

6) dopuszcza się usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej (hydrofory, zbiorniki oleju opałowego, itp.).

§28

Na terenach oznaczonych symbolem RE – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – obszar lokalnego chronionego ciągu ekologicznego doliny rzeki Swornicy,**

2) obowiązuje ścisła ochrona wartości, zasobów i walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz utrzymanie zdolności ekosystemu do odtwarzania zasobów przyrody,

3) zakaz wprowadzania form użytkowania naruszających równowagę przyrodniczą,

4) dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez prawa wnoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych,

5) dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych dla obsługi obszaru oraz niezbędne elementy infrastruktury technicznej,

6) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym (bez obiektów kubaturowych),

§29

Na terenach oznaczonych symbolem W – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – wody otwarte,**

2) gospodarka na wszystkich wodach winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział III

ZASADY ROZWOJU I FUNKCJONOWANIA KOMUNIKACJI

§30

Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej wsi w zakresie:

- przebiegu i parametrów technicznych ulic zbiorczych o klasie dróg powiatowych oznaczonych symbolem KZ,
- przebiegu i parametrów technicznych ulic lokalnych i dojazdowych o klasie dróg gminnych oraz dróg gminnych, oznaczonych symbolami KL i KD,
- przebiegu i parametrów technicznych dróg gospodarczych oznaczonych symbolem TG,
- zasad lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji oznaczonych symbolem KS,
- zasad lokalizacji ścieżek rowerowych oznaczonych symbolem KR.

§31

Na terenach oznaczonych symbolem KZ dotyczących ulic zbiorczych w ciągu dróg powiatowych oraz dla tych dróg (droga nr 1210 relacji Głogówek – Żużela, droga nr 1465 relacji Kromołów – Walce, droga nr 1446 relacji Kromołów – Jarczowice i droga nr 1427 relacji DP1210 – Czerniów) plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m.
   Może ona ulegać zmianie w zależności od istniejącego wzdłuż niej zainwestowania kubaturowego,
2) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu po 3,5 m każdy,
3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających obejmuje: jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki,
4) dopuszcza się stosowanie pasa postojowego,
5) dopuszcza się użytkowanie chodnika bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym.
   Szerokość chodnika nie powinna być mniejsza niż 2,0 m.
   Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0 m jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.

§32

Dla terenów oznaczonych symbolem KL i KD dotyczących ulic lokalnych i dojazdowych w ciągach dróg gminnych oraz dla tych dróg ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:
   KL – 12,0 m,
   KD – 10,0 m,

2) szerokość ulic w liniach rozgraniczających obejmuje:
   jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki.
   Dopuszcza się usytuowanie pasa postojowego,

3) chodnik może być usytuowany bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym. Ulica klasy dojazdowej w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników.

§33

Dla terenów oznaczonych symbolem TG dotyczących dróg gospodarczych ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nie określa się linii rozgraniczających,

2) szerokość jezdni – 5,0 m,

3) dopuszcza się gruntowy utwardzony charakter jezdni.

§34

Dla terenów oznaczonych symbolem KS dotyczących urządzeń obsługi komunikacji ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

Symbolem KS oznaczono przystanki autobusowe. Lokalizacja przystanków nie ma charakteru obowiązującego.

§35

Dla terenów ścieżek rowerowych oznaczonych symbolem KR ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe,

2) dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżek rowerowych w drogowych pasach ulicznych przy uwzględnieniu następujących warunków:
   – odległość ścieżki rowerowej od krawędzi jezdni powinna wynosić 3,5 m,

– dopuszcza się w wypadkach uzasadnionych warunkami miejscowymi usytuowanie ścieżki rowerowej przy jezdni.

Rozdział IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 36

Plan ustala następujące warunki i zasady zasilania w energię elektryczną :

1) zakłada się podstawowe zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem stacji 110/15 kV GPZ „ Krapkowice’’ oraz pomocniczo przez GPZ „ Koźle ’’,
2) w przypadku odpowiedniego wzrostu zapotrzebowania na energię dla obsługi obszarów rozwojowych należy zrealizować nową stację transformatorową (15/0,4 kV) typu słupowego lub murowanego,
3) pod ewentualną lokalizację stacji 15/ 0.4 kV plan rezerwuje teren o wymiarach 5,0 x 5,0 m w rejonie koncentracji nowej zabudowy,
4) dla istniejących napowietrznych linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi – doziemnymi,
5) projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
6) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami,
7) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku,
8) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i NN, linie te mogą być przebudowane przez Zakład Energetyczny z chwilą przystąpienia przez inwestora do realizacji swojego zadania w oparciu o spisaną umowę przyłączeniową,
9) dla obszarów rozwojowych wsi wielkość zapotrzebowanej mocy oraz problemy zasilania należy rozwiązać na etapie realizacji planu, przy czym poszczególni inwestorzy powinni zgłosić zapotrzebowanie na moc i określić spodziewane zużycie energii elektrycznej właściwemu dysponentowi energii.

§37

Plan ustala następujące warunki i zasady zaopatrzenia w gaz :

1) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy,
2) zasilanie w gaz przewodowy może nastąpić w ramach gazyfikacji gminy Walce i wykorzystaniu magistrali gazu ziemnego wysokoprężnego relacji Obrowiec – Racibórz przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy gminy Walce, przez gminy Głogówek i Krapkowice.

§ 38

Plan ustala następujące warunki i zasady zasilania w ciepło:

1) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się czasowo utrzymanie istniejących form ogrzewania punktowego dla indywidualnych posesji,
2) docelowo plan przewiduje zmianę nośników energii cieplnej i oparcie ogrzewania wyłącznie na paliwach ekologicznych.

§ 39

Plan ustala następujące warunki i zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla istniejącego i projektowanego zainwestowania zapewnia wodociąg grupowy w oparciu o ujęcie i stację uzdatniania wody w Rozkochowie,
2) sieć wodociągowa posiada nowoczesne rozwiązania techniczne, gwarantujące jej wysoką sprawność, zapewniając w wodę na cele bytowo – gospodarcze oraz p–poż. o właściwej jakości i wystarczającej ilości,
3) sieć wodociągową do projektowanych terenów rozwojowych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic.

§40

Plan ustala następujące warunki i zasady odprowadzania ścieków i składowania odpadów:

1) zakłada się utworzenie systemu kanalizacji wsi w ramach zlewni o nazwie „ Walce-Zdzieszowice'' z przerzutem przez rzekę Odrę do oczyszczalni ścieków w mieście Zdzieszowice,
2) programuje się wykonanie kanalizacji grawitacyjnej z rur Ø 0,15 – 0,30 PCV wraz z lokalnymi pompowniami sieciowymi.
   Ścieki sprowadzone zostaną do programowanej pompowni K1 współpracującej z rurociągiem tranzytowym Ø 90 PE długości 1400 mb i przetłaczane do rurociągu tranzytowego Ø 110 PE łączącego wieś Zabierzów z kanalizacją grawitacyjną wsi Walce.

Powyższe warunki i zasady odprowadzania ścieków przyjęto wg „ Koncepcji programowej – wariant zlewnia Walce – Zdzieszowice'', wykonanej w Biurze Projektów Wodociągów i Kanalizacji „ NEUSTEIN'' s.c. w 1998 r.,

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla wsi, ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach,

4) zakłada się składowanie odpadów bytowych wg obecnych zasad, na międzygminnych składowiskach we wsi Nowe Kotkowice w gminie Głogówek lub w Krapkowicach na zasadach indywidualnych umów z odbiorcą, po uprzednim ich posortowaniu do pojemników umieszczonych na każdej posesji.

Rozdział V

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§41

Plan ustala następujące warunki i zasady ochrony konserwatorskiej zasobów kulturowych:

1) we wsi Kromołów ochronie konserwatorskiej podlegają zasoby kulturowe w postaci kapliczek i krzyży przydrożnych których charakter zabytkowy jest oczywisty, historyczny układ wsi oraz stanowiska archeologiczne,

2) stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- stanowisko 1 – bez lokalizacji
  Ślad osadnictwa
- stanowisko 2 – zlokalizowane na dz. nr 521
  Ślad osadnictwa
- stanowisko 3 – zlokalizowane na dz. nr 526 i 529
  Osada
- stanowisko 4 – zlokalizowane na dz. nr 330 i 331
  Osada
- stanowisko 5 – zlokalizowane na dz. nr 468 i 472
  Osada

3) wszelkie prace konserwatorskie i remontowe przy zabytkach nieruchomych wymagają uzgodnień wojewódzkich służb konserwatorskich.

§42

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1) zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych budynków kształtujących sylwetę wsi,

2) utrzymanie kompozycji zieleni.

Zakazuje się:

1) realizację obiektów wielkokubaturowych i dysharmonijnych, naruszających kompozycję przestrzenną historycznego układu, oraz wprowadzanie obiektów silnie eksponowanych – dominant lub subdominant,

2) likwidację obiektów o cechach zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską z wyłączeniem przypadków na które wyrazi zgodę Wojewódzki Konserwator Zabytków,

3) prowadzenia napowietrznych linii przesyłowych w obszarze zabudowanym wsi.

Nakazuje się:

Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań mogących oddziaływać na środowisko kulturowe wsi.

1) **Uzgodnienia z organem ds. ochrony zabytków** na etapie ustalania warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wymagają:
   a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne modernizacji i adaptacji w obiektach zabytkowych i w ich bezpośrednim otoczeniu,
   b) wszelkie prace, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, ale ich realizacja mogłaby spowodować pogorszenie stanu zachowania dóbr kultury (dotyczy to takich przypadków jak: montaż okien z PCV, okładanie cokołów i parterów budynków płytami ceramicznymi i gresami, wymiana pokrycia dachów na blachodachówkę, gont papowy, instalowanie tablic i urządzeń reklamowych).

2) **Stanowiska archeologiczne:**
   a) wszelkie inwestycje w obrębie lub w otoczeniu stanowisk archeologicznych muszą być uzgadniane ze służbami Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   b) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia Konserwatora, badania ratownicze i nadzór finansuje inwestor,
   c) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

W rejonie oznaczonym na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek powiadamiania Służby Ochrony Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac z wyprzedzeniem. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

Rozdział VI

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 43

1) Rozwój przestrzenny wsi oparty został na zasadach zrównoważonego rozwoju.
Cały obszar wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów leży w obrębie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko –Głubczycka o statusie najwyższej i wysokiej ochrony (ONO i OWO) podlegając szczególnej ochronie ekologicznej w zakresie wód podziemnych zbiornika.
Dodatkowe uwarunkowania wynikają z położenia wsi w paśmie lokalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Swornicy przebiegającej skrajem wsi. Dolina rzeki Swornicy wyróżnia się zwiększonym potencjałem biologicznym przewidzianym w planie do ochrony i renaturyzacji. W obrębie korytarza ekologicznego Swornicy plan ustala preferencje dla funkcji przyrodniczych i zakaz zabudowy i sposobów zagospodarowania uciążliwych dla tych funkcji.
Uwzględniając uwarunkowania środowiska plan ustala obowiązek pełnego uregulowania gospodarki wodno –ściekowej poprzez budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zakaz odprowadzania nieczystości bytowych i gospodarczych bezpośrednio do gruntu, ograniczenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz ścisły reżim w zakresie gospodarki odpadami.

2) Plan wyznacza obszary ograniczonego użytkowania do których zalicza tereny leśne i tereny otwarte obejmujące pola uprawne i łąki – wg ustaleń § 23, § 25, § 26, oraz tereny potencjalnego zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Swornicy.

3) W zakresie ochrony powietrza plan wprowadza zalecenie stosowania paliwa ekologicznego i ograniczenia w lokalizowaniu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4) W zakresie ochrony wód podziemnych, wód powierzchniowych i gleb plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków do oczyszczalni, zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i obowiązek gromadzenia nieczystości stałych w kontenerach, a następnie wywóz na wysypisko poza granicami opracowania.

5) W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala następujące dopuszczalne poziomy hałasu powodowane przez różne źródła:

a) dla terenów MN, MN1

- od źródeł komunikacji drogowej
  Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 55 dB (A)

Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 45 dB (A)

- od pozostałych źródeł

Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 45 dB (A)
Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 40 dB (A)

b) dla terenów MRU, MR

- od źródeł komunikacji drogowej

Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 60 dB (A)
Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 50 dB (A)

- od pozostałych źródeł

Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 50 dB (A)
Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 40 dB (A)

6) Dla zabezpieczenia przeciwpowodziowego należy konserwować i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia melioracji podstawowej, dążąc do jej sukcesywnej modernizacji.

7) W obrębie terenów zagrożenia zasięgiem zalewów wód powodziowych oznaczonych na rysunku planu obowiązują zakazy określone w art.40 i art.83 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U.Nr 115 poz.1229 z późn.zm.)

8) W obrębie lokalnego korytarza ekologicznego rzeki Swornicy, którego fragment wchodzi na obszar wsi Kromołów obowiązuje ścisła ochrona wartości zasobów i walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego, utrzymywanie zdolności ekosystemu do odtwarzania zasobów przyrody i swobodnej migracji gatunków zwierząt. Generalnie obowiązują zasady gospodarowania i zadrzewiania określone dla całego obszaru korytarza ekologicznego rzeki Swornicy, która w całości przebiega poza obszarami wsi Kromołów.

9) Obowiązuje utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych, a także utrzymanie i odtworzenie ciągów zieleni przydrożnej.

Rozdział VII

PRZEPISY KOŃCOWE

§44

1) Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służące naliczaniu

jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

1) tereny oznaczone symbolami PMN – 20%,
2) tereny oznaczone symbolami MRU,MR,MN,MN1,UH,UG,UR,UT – 10%,
3) tereny oznaczone pozostałymi symbolami – 0%.

§45

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Walce zatwierdzonego uchwałą Nr VII/57/91 Rady Gminy Walce z 31 stycznia 1991 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 4 z dnia 3 marca 1991 roku – w części uregulowanej niniejszą uchwałą oraz ustalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walce objęte uchwałą Nr XXVIII/149/97 Rady Gminy Walce z dnia 11 .07.1997 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 28 z dnia 28.10.1997 r.

§46

W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§47

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni.

§48

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Kubicz