

1119

**UCHWAŁA NR XXXIX/242/10
RADY GMINY ŁAMBINOWICE**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1453 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łambinowice, postanawia się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice w granicach określonych na rysunkach planu.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice, składa się z:

1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;

2) rysunków miejscowego planu w skali 1 : 2000 stanowiących załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady i warunki podziału nieruchomości;

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

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;

2) linie rozgraniczające tereny - ścisłe;

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;

4) symbole określające podstawowe zagospodarowanie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

1) przeznaczeniu podstawowym terenu (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;

3) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);

4) usługach należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usługi kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego (np. szewc, tapicer), biura, banki, miejsca kultu religijnego (z wyłączeniem kościołów) oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi ww. obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane;

5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;

6) zabudowie zbiorowego zamieszkania - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do okresowego pobytu ludzi, obejmującą w szczególności internat, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, itp.;

7) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej na dużych działkach i reprezentacyjnej formie kompozycji architektury obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania, charakteryzującej się sytuowaniem obiektu mieszkalnego w głębi działki budowlanej, poprzedzonego placem;

8) usługach należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego (np. szewc, tapicer), biura, banki oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi ww. obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane (lokalizacja których zakazana jest na terenach określonych w § 7 pkt 1);

9) usługi turystyki - należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz

wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

10) usługi kultury - należy przez to rozumieć działalność muzeów, bibliotek, kin, galerii sztuki, sal wystawienniczych i koncertowych, domów kultury i wielozadaniowych sal wykorzystywanych głównie do celów rozrywkowych, pracowni artystycznych, obiektów kultu religijnego ((z wyłączeniem kościołów) itp.;

11) usługi oświaty - należy przez to rozumieć działalność placówek oświaty i instytucji edukacyjnych prowadzących kursy językowe, kursy specjalistyczne itp.;

12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;

13) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków;

14) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;

15) tymczasowy obiekt budowlany - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, nie dotyczy obiektów tymczasowych na placu budowy.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW**; **3MW** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu;

2) nakazuje się powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 55% powierzchni terenu;

3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu;

4) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą, dopuszcza się jej rozbudowę;

5) przy rozbudowie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się nawiązanie do wysokości, bryły i kształtu dachu zabudowy istniejącej lub dopuszcza się III kondygnacje nadziemne, w tym jedną wykształconą w poddaszu dachu spadowego o nachyleniu połaci 35° - 45° , krytego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brunatnym;

6) nakazuje się elewacje ścian tynkowane;

7) nakazuje się miejsca postojowe samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;

8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w min. ilości odpowiadającej 100% mieszkań;

9) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w formie zespołu murowanych boksów garażowych o ujednoliconym wystroju architektonicznym oraz wolnostojącej zabudowy usługowej;

10) nakazuje się max. wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej i garażowej o max. wysokości nie wyższej niż 4,0 m, z dachem płaskim;

11) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko);

12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MR,MN,U; 4MR,MN,U; 8MR,MN,U; 9MR,MN,U; 10MR,MN,U; 12MR,MN,U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabu-

dowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;

2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki w zabudowie jednorodzinnej – max. 50%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 45%; a w zabudowie zagrodowej powierzchnię zabudowaną działki – max. 40%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 55%;

3) w zabudowie jednorodzinnej:

a) nakazuje się max. wysokość nowej zabudowy mieszkalnej nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 30° ÷ 45° ; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

d) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;

e) nakazuje się dla przebudowywanej zabudowy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą 6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy; do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

f) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

g) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków gospodarczych, usługowych i garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

h) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5 m;

i) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe;

j) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) w zabudowie zagrodowej:

a) nakazuje się dla przebudowywanej zabudowy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą 6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy; do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

b) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkalnej max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; do 2 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

c) nakazuje się dla nowej zabudowy oraz istniejącej poddawanej przebudowie lub rozbudowie

zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

d) nakazuje się dla nowych budynków gospodarczych i garaży max. wysokość nie przekraczającą 6,0 m; ograniczoną do 1 kondygnacji nadziemnej;

e) nakazuje się nawiązanie wystroju architektonicznego budynku gospodarczego i garażu do budynku mieszkalnego;

f) nakazuje się elewacje ścian tynkowane; kamienne elementy w kolorze naturalnym;

g) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;

h) nakazuje się ograniczenia uciążliwego oddziaływania działalności rolniczej i usługowej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;

i) zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) związanych z hodowlą zwierząt zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko);

j) zakazuje się prowadzenia chowu zwierząt w technologii bezściółkowej;

k) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe;

l) dopuszcza się lokalizację wiat na samochody osobowe i sprzęt rolniczy o max. wysokości nie wyższej niż 4,5 m;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,0 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych; jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500 m², a pod zabudowę zagrodową 1500 m²;

6) na terenie 10.MR, MN,U dopuszcza się budowę urządzeń pompowni sieciowej i tranzytowej wraz z siecią kanalizacji sanitarnej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5RU, U; 7RU, U**; o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych i dla zabudowy usłu-

wej oraz dopuszczalnym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;

2) utrzymuje się istniejącą historyczną zabudowę folwarczną, istniejące budynki mogą ulegać przebudowie z utrzymaniem ich zewnętrznej bryły, podziałów architektonicznych i wystroju architektonicznego z okresu realizacji;

3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 35%; a powierzchnię zabudowaną działki – max. 50%;

4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy nawiązującej wystrojem architektonicznym do założenia folwarcznego;

5) dla nowej zabudowy nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 7,0 m do okapu dachu i 11,0 m do kalenicy; pokrycie dachu w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

6) budynki i obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym, za zgodą OWKZ mogą podlegać likwidacji;

7) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);

8) nakazuje się wprowadzić wzdłuż granic z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pasy zieleni średnio i wysokopiennej w min. 50% zimozielonej;

9) dopuszcza się wiaty na sprzęt rolniczy o max. wysokości nie wyższej niż 7,0 m;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;

11) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP,MN,U** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej i usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla istniejącego dworu wpisanego do rejestru zabytków OKWZ pod nr. A-2175/87 obowiązuje zakres ochrony konserwatorskiej wg zasad określonych w § 8 ust. 3;

2) dla istniejącego parku dworskiego wpisane-
go do rejestru zabytków OKWZ pod nr A-130/86
obowiązuje zakres ochrony konserwatorskiej wg
zasad określonych w § 8 ust. 3;

3) utrzymuje się istniejący budynek dworu z wy-
kluczeniem zasadniczej przebudowy;

4) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni
parkowej z dopuszczeniem cięć sanitarnych;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń
towarzyszących funkcji podstawowej terenu;

6) dopuszcza się realizację obiektów małej ar-
chitektury związanych z funkcją terenu;

7) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń
infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków
technicznych.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu
symbolem **11US** o podstawowym przeznaczeniu
dla sportu i rekreacji ustala się następujące zasa-
dy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudo-
wy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną
min. 85%; a powierzchnię zabudowy nie większą
niż 500 m²;

2) nakazuje się obiekty kubaturowe na istnie-
jącym boisku sportowym zrealizować w formie
niskiej, pawilonowej zabudowy 1 kondygnacyjnej
wg następujących ustaleń:

a) wysokość obiektu do poziomu okapu 3,5 m
(dachu płaskiego) lub 7 m do kalenicy dachu dwu-
spadowego przy nachyleniu połaci 30° ÷ 45°;

b) dach jedno lub dwuspadowy, kryty dachówką
lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach
czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) elewacje ścian tynkowane, kamienne ele-
menty w kolorze naturalnym;

3) dopuszcza się realizację dodatkowych urzą-
dzeń (np. szatnie, trybuny) związanych z funkcjami
terenu;

4) dopuszcza się zieleni urządzoną typu parko-
wego, w tym zieleni wysoką;

5) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzy-
szące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty
i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu
symbolem **13MN; 15MN; 16MN; 18MN; 20MN;
25MN; 27MN; 28MN; 29MN; 75MN; 75aMN;
75bMN; 76MN; 78MN** o podstawowym przezna-
czeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki
kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy
określone na rysunku planu; na terenach istniejącej
zabudowy na którym na rysunku planu nie określo-
no linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy
przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków
działek sąsiednich lub własnych, o stanie technicz-
nym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie,

jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, któ-
ry znajduje się w większej odległości od pasa dro-
gowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabu-
dowanych działkach budowlanych przyjmować
nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m
od frontowej granicy działki;

2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki
– max. 40%, a powierzchnię biologicznie czynną
min. 55%; na terenie oznaczonym symbolem 27.MN
powierzchnię zabudowaną działki – max. 60%;

3) nakazuje się max. wysokość nowej zabu-
dowy mieszkalnej nie przekraczającą 4,5 m do
okapu dachu i 8,0 m do kalenicy; liczbę kondy-
gnacji nadziemnych – do 2;

4) nakazuje się dla przebudowywanej zabudo-
wy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą
6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy;
do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu
jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

5) nakazuje się zasadniczy dach budynków
mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jedna-
kowym nachyleniu połaci w granicach 30° ÷ 45°
lub wielospadowy; kryty dachówką lub materiałami
dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym,
brązowym, szarym lub czarnym;

6) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z do-
puszczeniem elementów z klinkieru, drewna, ka-
mienia);

7) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc posto-
jowych na samochody osobowe na terenie działki;

8) nakazuje się dla przebudowywanej zabudo-
wy mieszkalnej max. wysokość nie przekraczającą
6,0 m do okapu dachu i 10,5 m do kalenicy;
do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu
jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczaso-
wych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych na
placu budowy;

10) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej
jednorodzinnej lokalizację budynków gospodar-
czych, usługowych i garaży, dla których nakazuje
się max. wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondy-
gnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawią-
zujący do budynku głównego;

11) dopuszcza się wiaty na samochody osobo-
we o max. wysokości nie wyższej niż 3,5 m;

12) dopuszcza się przekształcenie parterów bu-
dynków mieszkalnych i budynków gospodarczych
na cele usługowe;

13) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzy-
szące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty
i urządzenia infrastruktury technicznej;

14) dopuszcza się podziały nieruchomości pod
warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek
obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi
z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szeroko-
ści w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szeroko-
ści jezdni min. 5,0 m, spełniającymi wymogi dróg
pożarowych; jednocześnie powierzchnia nowych

działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500 m².

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **140** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów składowisk odpadów ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące wysypisko odpadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym służących ochronie środowiska;
- 3) nakazuje się funkcjonowanie terenu składowiska odpadów zgodnie z wydaną decyzją na użytkowanie.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17U; 22U; 23U, 77U** o podstawowym przeznaczeniu dla usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max. 65%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 30%;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych;
- 5) nakazuje się wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie przekraczającą wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) budynki w złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu;
- 8) dopuszczalny wtórny podział terenu na tereny mniejsze, których obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, spełniającymi warunki dróg przeciwpożarowych.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **21MW,MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wg § 6 ust. 1;

2) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wg § 6 ust. 6;

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24P,S,U; 26P,S,U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy produkcyjno – usługowo - składowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 10%, a powierzchnię zabudowaną działki – max. 70%;
- 3) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 11,0 m do okapu dachu za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; zasadnicze dachy budynków płaskie o nachyleniu do 10°;
- 4) dla inwestycji celu publicznego nie określa się wysokości zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację punktowych elementów infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń (stacje bazowe telefonii komórkowej, urządzenia technologiczne, maszty, anteny komunikacyjne, in.), przekraczających wysokość zabudowy istniejącej;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- 7) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
- 8) dopuszcza się wiaty na samochody o max. wysokości nie wyższej niż 4,5 m;
- 9) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 12) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,0 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
- 13) ustala się minimalne wielkości wydzielonych działek na 0,40 ha, minimalne szerokości frontów wydzielanych działek na nie mniej niż 40,0 m;

14) na terenie 24.P,S,U dopuszcza się realizację punktowych elementów infrastruktury technicznej, w tym masztów telefonii komórkowej.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30US,U**; o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji oraz usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 85%; a powierzchnię zabudowy nie większą niż 500 m²;

2) nakazuje się obiekty kubaturowe zrealizować w formie niskiej, pawilonowej zabudowy 1 kondygnacyjnej wg następujących ustaleń:

a) wysokość obiektu do poziomu okapu 3,5 m (dachu płaskiego) lub 7,0 m do kalenicy dachu dwuspadowego przy nachyleniu połaci 30° ÷ 45°;

b) dach jedno lub dwuspadowy, kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

4) dopuszcza się zieleni urządzoną typu parkowego, w tym zieleni wysoką;

5) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **31ZL; 32ZL; 33.ZL; 37ZL; 41ZL; 41aZL; 44.ZL; 46ZL; 49ZL; 60ZL; 61ZL; 79ZL** o podstawowym przeznaczeniu dla lasów i zadrzewień ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;

2) zakazuje się prowadzenie przez tereny leśne nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych oraz urządzeń przeciwpowodziowych (wały, i in.);

3) dopuszcza się zalesienie terenów rolnych z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, i in.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34U; 35U** o podstawowym przeznaczeniu dla usług (z dopuszczeniem ograniczonych usług produkcyjnych związanych z podstawową funkcją usług zdrowia, wypoczynku, rehabilitacji) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono

no linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;

2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max 60%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 40%;

3) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 12,0 m do kalenicy; zasadnicze dachy budynków o nachyleniu połaci od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich, o pokryciu w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, nakazuje się liczbę kondygnacji nadziemnych max. 3;

4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;

5) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;

6) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjno - składowej;

7) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);

8) dopuszcza się wiaty na samochody o max. wysokości nie wyższej niż 4,5 m;

9) dopuszcza się realizację obiektów mieszkalnych właścicieli (zarządców) wg warunków określonych w § 6 ust. 2 pkt 3;

10) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

11) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzoną i izolacyjną;

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36ZC** o podstawowym przeznaczeniu dla cmentarzy ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) utrzymuje się istniejący teren cmentarza;

2) dla istniejącego Starego Cmentarza Jenieckiego wpisanego do rejestru zabytków OKWZ pod nr. 1937/68 obowiązuje zakres ochrony konserwatorskiej wg zasad określonych w § 8 ust. 2;

3) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia terenu, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parko-

wego z dopuszczeniem obiektów małej architektury szczególnie sakralnej.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38US; 39US; 71US** o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu (stadnina koni, rowery, biegi narciarskie, przełajowe, survival itp.) i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej (np. centrum jazdy konnej wraz z infrastrukturą) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 85% ogólnej powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

3) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów związanych z funkcją terenu (boiska, bieżnie, in.), które należy wykonać z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowników;

4) dopuszcza się realizację obiektów obsługujących urządzenia sportowe;

5) dla nowej zabudowy usługowej:

a) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) nakazuje się zasadniczy dach budynków dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

6) zalecane utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;

7) dopuszcza się zieleni urządzoną typu parkowego, w tym zieleni wysoką;

8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

9) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;

10) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdných.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59U,US,ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla usług, usług sportu i rekreacji ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 85% ogólnej powierzchni terenu;

2) dopuszcza się realizację obiektów obsługujących urządzenia sportowe (obiekty klubowe);

3) dla nowej zabudowy:

a) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) nakazuje się zasadniczy dach budynków dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

4) teren niewykorzystany pod urządzenia sportu i rekreacji nakazuje się przeznaczyć pod zieleni parkową wykształconą w formie urządzonej zieleni wysokiej i niskiej;

5) dopuszcza się lokalizację powierzchniowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

7) dopuszcza się podziału nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdných."

8) dopuszcza się zalesienia terenów rolnych z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40U,ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla usług (hotele, sanatoria, domy starców, SPA, centra rehabilitacyjne i uzdrowiskowe) wraz z towarzyszącą zielenią parkową ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 40% ogólnej powierzchni terenu;

2) dopuszcza się obiekty zawierających funkcje mieszkalnictwa zbiorowego i usług;

3) nakazuje się dla nowej zabudowy:

a) max. wysokość nie przekraczającą 15 m; do 4 kondygnacji nadziemnych;

b) dachy budynków mieszanych – płaskie lub wielospadowe; dla dachów wielospadowych o nachyleniu płaci w granicach do 45° ; dla dachów płaskich o nachyleniu do 5° ;

4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki wg wskaźnika 1 miejsce postojowe na samochody osobowe na każde 3 miejsca noclegowe przy hotelu, motelu i pensjonacie oraz dodatkowo min. 2 miejsca postojowe dla autokarów przy hotelu i motelu;

5) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu

pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

6) dopuszcza się wprowadzenie drogi dojazdowej wewnętrznej;

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

8) dopuszcza się podziału nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdnich."

9) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42US,U** o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji (pole golfowe itp.) z dopuszczeniem usług hotele, gastronomia itp.) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 90%;

2) dopuszcza się realizację obiektów obsługujących urządzenia sportowe (obiekty klubowe);

3) dla nowej zabudowy:

a) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) nakazuje się zasadniczy dach budynków dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połąci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

4) zaleca się utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;

5) dopuszcza się zieleni urządzoną typu parkowego, w tym zieleni wysoką;

6) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7) dopuszcza się podziału nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdnich;

8) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43US,U,ZP; 45US,U,ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą zielenią

parkową ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 85% ogólnej powierzchni terenu;

2) warunki i zasady realizacji usług sportu i rekreacji wg § 6 ust. 15 pkt 2, 3, 4, 5;

3) warunki i zasady realizacji zabudowy usługowej (hotel) wg § 6 ust. 16 pkt 2, 3, 4, 6;

4) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia sportowe, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

6) dopuszcza się podziału nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdnich."

7) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;

8) nakazuje się wprowadzić strefę ekotonową, wolną od planowanego zagospodarowania w odległości 50 m od granic Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”.

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47P,U,ZP; 48P,U,ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług wraz z towarzyszącą zielenią parkową ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 10%; a powierzchnię zabudowaną działki – max 70%;

2) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 11,0 m; zasadnicze dachy budynków płaskie o nachyleniu do 10° ; dopuszcza się dachy łupinowe;

3) nakazuje się wprowadzić wzdłuż granicy z terenem 45.US,U, ZP; 50.MN; 51.MN pas zieleni średnio i wysokopiennej w min. 50% zimozielonej;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);

5) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);

6) dopuszcza się wiaty o max. wysokości nie wyższej niż 7,0 m;

7) dopuszcza się realizację obiektów mieszkalnych właścicieli (zarządców) wg warunków określonych w § 6 ust. 22 pkt 3

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 30% ogólnej powierzchni terenu;

2) nakazuje się dla nowej zabudowy:

a) max. wysokość nie przekraczającą 7 m do kalenicy;

b) dachy budynków o nachyleniu płaci w granicach do 25°;

3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i izolacyjną;

6) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51MN; 52MN; 53MN; 54MN; 55MN; 56MN; 57MN; 58MN; 64MN; 65MN; 66MN; 67MN; 68MN; 69MN; 70MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych, o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;

2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max. 40%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 55%;

3) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkalnej:

a) max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 3,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 35° ÷ 45°; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

c) elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

d) zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

5) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków gospodarczych i garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

6) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5 m;

7) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **62MN,U,US**; o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z dopuszczeniem usług (handel detaliczny, niepubliczne usługi zdrowia itp.) usług sportu i rekreacji ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 85% ogólnej powierzchni terenu;

3) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej:

a) max. wysokość zabudowy mieszkalnej nie przekraczającą 3,5 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) nakazuje się w ramach działki budowlanej budowa jednego budynku mieszkalnego, dopuszcza się budowę wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych związanych z funkcją mieszkalną;

c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 35° ÷ 45°; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

d) nakazuje się dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

e) nakazuje się w budynkach gospodarczych i garażowych max. wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

f) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 4,0 m;

4) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się usługi w formie zabudowy wolnostojącej o wysokości mierzonej od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie przekraczającej 9 m;

6) nakazuje się zasadniczy dach budynków usługowych(głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe w myśl przepisów dotyczących ochrony środowiska,

8) nakazuje się w zagospodarowaniu każdej działki przeznaczonej pod zabudowę rezydencjonalną min. 2 stanowiska postojowe na samochody osobowe; dla zabudowy usługowej min. 1 stanowisko postojowe na każde 15 m² powierzchni usług;

9) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdnich;

10) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;

11) dopuszcza się lokalizację powierzchniowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

12) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63WS,U,ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla wód powierzchniowych śródlądowych (stawy rybne) z dopuszczeniem zabudowy usługowej (hotele, sanatoria, domy starców, SPA, obiekty wodne, centra rehabilitacyjne i uzdrowiskowe) z towarzyszącą zielenią parkową ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wprowadzenie wód powierzchniowych z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów;

2) dopuszcza się obiekty zawierających funkcje mieszkalnictwa zbiorowego i usług;

3) nakazuje się dla nowej zabudowy:

a) max. wysokość nie przekraczającą 15 m; do 4 kondygnacji nadziemnych;

b) dachy budynków mieszane – płaskie lub wielospadowe; dla dachów wielospadowych o nachyleniu płaci w granicach do 45° ; dla dachów płaskich o nachyleniu do 5° ;

c) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki wg wskaźnika 1 miejsce postojowe na samochody osobowe na każde 2 miejsca noclegowe przy hotelu, motelu i pensjonacie oraz dodatkowo min. 2 miejsca postojowe dla autokarów przy hotelu i motelu;

4) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

5) dopuszcza się wprowadzenie drogi dojazdowej wewnętrznej;

6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;

7) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń regulacyjno – przeciwpowodziowych;

8) tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na ww. ekosystem.

9) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych i dróg pieszo-jezdnich;

10) dopuszcza się zalesienia terenów z gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **72UK; 73UK; 74UK** o podstawowym przeznaczeniu dla usług kultury ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie i użytkowanie wg § 8 ust. 2.

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów parkingów ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nawierzchnia parkingów przepuszczalna umożliwiająca porost trawy;

2) dopuszczalna realizacja obiektów małej architektury związanej z obsługą parkingu.

27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Zi** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni izolacyjnej ustala się następujące zasady

dy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zieleni izolacyjną wykształcić w formie zieleni wysokiej i niskiej z gatunków nieinwazyjnych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych;

2) zakazuje się wykorzystania terenu na cele rekreacyjne oraz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni łąkowej i przywodnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania;

3) dopuszcza się realizację urządzeń przeciwpowodziowych.

29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** o podstawowym przeznaczeniu dla lasów i zadrzewień ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;

2) zakazuje się prowadzenie przez tereny leśne nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych oraz urządzeń przeciwpowodziowych (wały, in.);

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych.

30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD** o podstawowym przeznaczeniu dla ogródków działkowych ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 25 m²;

2) nakazuje się zasadnicze dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°, poziom okapów nie może przekraczać 2,8 m, a poziom kalenicy nie może przekraczać 5 m mierząc od średniego poziomu terenu wokół obiektu;

3) budynki i obiekty o złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia;

4) prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne;

5) w przypadku likwidacji kompleksów ogrodowych dopuszcza się ich przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną, którą należy realizować wg ustaleń określonych § 6 ust. 6.

31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o podstawowym przeznaczeniu rolniczym ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania polno-łąkowego (użytki rolne);

2) nakazuje się utrzymanie istniejących dróg transportu rolnego; istniejących cieków wodnych; utrzymanie istniejących terenów zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się przeznaczenie istniejących nieużytków do rekultywacji w kierunku leśnym;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg transportu rolnego oraz budowę nowych dróg;

4) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej w tym masztów antenowych telefonii komórkowej nie zmieniających zasadniczego przeznaczenia terenu.

32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** o podstawowym przeznaczeniu dla wód powierzchniowych śródlądowych ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów;

2) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych;

3) tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na ww. ekosystem.

Rozdział 2

Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady:

1) na terenach położonych na obszarze Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie obowiązują zakazy i nakazy użytkowania określone w przepisach szczególnych;

2) ograniczenie uciążliwego oddziaływania produkcji, składów, usług i działalności rolniczej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;

3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);

4) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;

5) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;

6) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;

7) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i odzysk;

8) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałas zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach RM jak dla zabudowy zagrodowej, na terenach MR,MN,U jak dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

9) na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachować zieleń, szczególnie wysoką;

10) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu.

Rozdział 3

Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.1. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) obszar obozów jenieckich – Pomnik Pamięci Narodowej (wpisany do rej. Nr 1937/68) obejmujący:

a) teren po Stalagu 318/VIII F (344) Łamsdorf wraz z Pomnikiem Powstańców Warszawskich;

b) teren po Stalagu VIII B (344) Łamsdorf;

c) Stary Cmentarz Jeniecki (wraz z pomnikami);

d) Drogę Pamięci;

e) Cmentarz Jeńców Radzieckich, Pomnik Martyrologii Jeńców Wojennych (poza granicami opracowania);

f) teren po Obozie Pracy w Łambinowicach, Pomnik Ofiar Obozu Pracy;

g) Cmentarz Ofiar Obozu Pracy w Łambinowicach (poza granicami opracowania);

h) Centralne Muzeum Jeńców Wojennych w Łambinowicach (poza granicami opracowania);

2) zespół dworski w sołectwie Okopy z XIX w. obejmujący:

a) dwór (wpisany do rej. Nr 2175/87);

b) park (wpisany do rej. Nr 130/86).

2. Dla zabytku określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga:

1) utrzymania istniejącej zabudowy;

2) zachowania lub restauracji historycznie ukształtowanych pomników, nagrobków, figur, kapliczek, krzyży przydrożnych;

3) dla nowej zabudowy w rejonie Starego Cmentarza Jenieckiego nakazuje się:

a) wysokość zabudowy nie przekraczającą 12,0 m do kalenicy;

b) zasadnicze dachy budynków o nachyleniu od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich.

3. Dla zabytku określonego w § 8 ust. 1 pkt 2 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania:

1) bryły obiektu i dachu co do kształtu, materiału;

2) podziałów architektonicznych elewacji i wystroju detalem architektonicznym;

3) stolarki okiennej i drzwiowej wraz z historycznym układem podziałowym skrzydeł okiennych i drzwiowych;

4) obiektów i elementów zagospodarowania otoczenia zabytku w tym historycznych ogrodzeń, układów zieleni, komunikacyjnych nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej (lampy oświetlenia, wodopoje, hydranty itp.);

5) starodrzewu z dopuszczeniem cięć sanitarnych;

6) układu alejek.

4. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunkach planu:

1) Łambinowice, st. nr 5 – średniowieczny punkt osadniczy;

2) Łambinowice, st. nr 6 – pradziejowy ślad osadnictwa oraz ślad wczesnośredniowieczny;

3) Łambinowice, st. nr 7 – średniowieczny ślad osadnictwa.

5. Prace ziemne w zabytku archeologicznym i jego otoczeniu należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a po odkryciu nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania ratownicze; przed ww. należy uzyskać pozwolenia konserwatorskie na prace w zabytku.

6. Prace ziemne na terenie Pomnika Pamięci Narodowej prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a po odkryciu nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania ratownicze; przed ww. należy uzyskać pozwolenia konserwatorskie na prace w zabytku.

7. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

a) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

b) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

c) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Łambinowic.

Rozdział 4

Ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące zasady i wymagania:

1) na obszarze zabudowanym, w przestrzeni publicznej dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDZ; KDd i na terenach parkingów dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklam oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;

2) zakazuje się nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych;

3) nakazuje się dostosowanie nośników reklamowych umieszczanych na budynkach do wielkości, kolorystyki i wystroju elewacji oraz nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynku.

Rozdział 5

Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi)

§ 10.1. Ochronie podlega położony w granicach planu Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin” (w granicach określonych na rysunku planu), stanowiący obszar wysokiej ochrony wód podziemnych, w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu i z przepisów szczególnych.

2. Ochronie podlega położony w granicach planu „Obszar Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie” (w granicach określonych na rysunku planu) stanowiący obszar wysokiej ochrony krajobrazu, w zakresie uwzględnienia nakazów i zakazów określonych w przepisach szczególnych.

3. Zachodnia część terenu objętego opracowaniem (w granicach określonych na rysunku planu) położona jest w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia zatwierdzonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z 31 marca 1974 r.

4. W strefie ochronnej określonej w pkt 2 należy przestrzegać obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z ww. decyzji i przepisów szczególnych.

5. Wzdłuż cieków naturalnych i sztucznych zakazuje się wprowadzania zabudowy w pasach terenu o szerokości min. 5 m (licząc od górnej krawędzi brzegu cieków) w celu umożliwienia administratorom cieków wykonywania prac remontowo-administracyjnych.

6. Ochronie podlega położony w granicach planu „Obszar ochrony zasobów wód powierzchniowych Zalewnia Nysy Kłodzkiej ” (w granicach określonych na rysunku planu) stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, powi-

nien uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach szczególnych.

7. Uwzględnić należy ochroną archeologiczną w ramach Potencjalnego Parku Kulturowego Dolina Nysy Kłodzkiej (w granicach określonych na rysunku planu).

8. Ochroną obejmuje się istniejące pomniki przyrody:

1) Pomnik przyrody nieożywionej, nr rej. 348

9. Zakazuje się niszczenia i przekształcania pomnika przyrody; prace ingerujące w chroniony obiekt są zabronione.

10. Proponuje się jako pomniki przyrody:

1) żywotnik zachodni, dawna wieś Klucznik, nadl. Tułowice;

2) dąb szypułkowy, dawna wieś Klucznik, nadl. Tułowice;

3) 2 dęby szypułkowe, oddz. 135 (?), nadl. Tułowice, w rejonie dawnej wsi Klucznik;

4) buk zwyczajny, oddz. 135 (?), nadl. Tułowice, w rejonie dawnej wsi Klucznik;

5) 3 buki zwyczajne, w rejonie dawnej wsi Klucznik, nadleśnictwo Tułowice.

Rozdział 6

Ustalenia dot. zasad i warunków podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki:

1) podział terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się podziały nieruchomości wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych w § 6.

Rozdział 7

Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Ustala się następujące zasady:

1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:

a) istniejącej drodze powiatowej 1533 w klasie „Z” oznaczonej symbolem KDZ.;

b) istniejącej drodze powiatowej 1532 w klasie „Z” oznaczonej symbolem KDZ.;

c) istniejącej drodze powiatowej 1522 w klasie „Z” oznaczonej symbolem KDZ.;

d) układzie istniejących i projektowanych dróg dojazdowych w klasie „D” oznaczonych symbolem KDd oraz dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw;

e) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenów byłego Poligonu drogami dojazdowymi wewnętrznymi KDw;

2) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Łambinowice dopuszcza się budowę obejścia drogowego, przy czym ostateczny przebieg i warunki

realizacyjne ustalone zostaną w oparciu o przepisy szczególne;

3) parametry dróg publicznych powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);

4) za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci drogami wewnętrznymi dojazdowymi;

5) uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;

6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;

7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;

9) dopuszcza się budowę układu elektroenergetycznego ŚN, NN;

10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;

11) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych i linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci telekomunikacyjnych i internetowej.

Rozdział 8

Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. Ustala się następujące warunki:

1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy; pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dróg publicznych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;

2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;

3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

Dział III

Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1) dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 30%.

Dział VI

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łambinowice.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy
Jarosław Gawlik

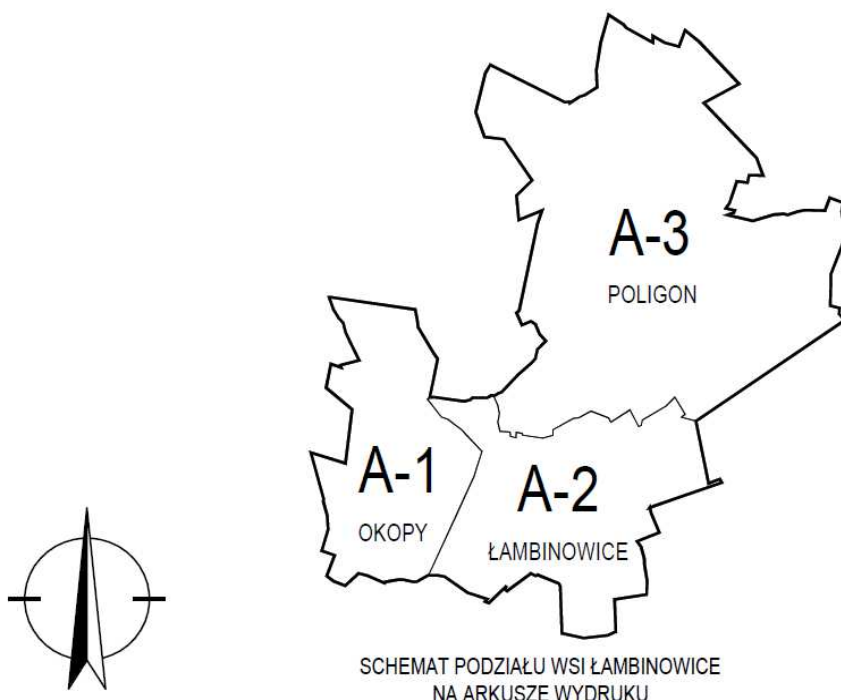
GMINA ŁAMBINOWICE

WIEŚ ŁAMBINOWICE

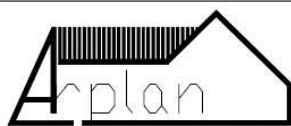


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI ŁAMBINOWICE GMINA ŁAMBINOWICE
RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1, 2, 3 DO UCHWAŁY NR XXXIX/242/10
RADY GMINY W ŁAMBINOWICACH Z DNIA 24 CZERWCA 2010 R.



SCHEMAT PODZIAŁU WSI ŁAMBINOWICE
NA ARKUSZE WYDRUKU



BIURO
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
"ARPLAN" s-ka z o.o.

NYSA
2010r.

Nasz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81

GMINA ŁAMBINOWICE

WIEŚ ŁAMBINOWICE

0 50 100 200m

skala liniowa

OZNACZENIA:

GRANICE I LINIE

	granica obszaru objętego opracowaniem
	granica wydzielenia sołectwa Okopy
	granica terenów o różnym użytkowaniu ściśle określona
	granica terenów o różnym użytkowaniu orientacyjna
	granica nowej zabudowy nieprzekraczalna

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

MR	tereny zabudowy zagrodowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MM	tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej
MS	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
R	tereny rolne
RA	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
RI	tereny sportu i rekreacji
U	tereny usług
UK	tereny usług kultury
UP	tereny zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej
UW	produkcja, składowanie, magazynowanie i usługi
UWZ	usługi wraz z towarzyszącą zielenią parkową
W	tereny lasów i zadrzewień
WZ	tereny zieleni leśnej / tereny zieleni izolacyjnej
WZP	tereny zieleni parkowej / tereny ogrodnictwa działkowych
WZC	tereny cmentarzysk
KDz	tereny dróg publicznych - zbiorczych
KDs	tereny dróg publicznych - dojazdowych
KDw	tereny dróg dojazdowych - wewnętrznych
KDx	tereny ciągów pieszo-jazdowych
TBz	tereny dróg transportu towarowego
W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
O	tereny składowisk odpadów
KK	tereny urządzeń transportu kolejowego

ELEMENTY PUNKTOWE I UZUPEŁNIACZE PLANU

OSD	skupiska zieleni wysokiej / drzewa / - orientacyjne
W	zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru
W	stacje transformatorowe słupowe i wieżowe
W	stanowiska archeologiczne
W	teren po Stalagu 318/WIF(344)Lamsdorf
W	Pomnik Powstańców Warszawskich-Jenców Stalagu344
W	teren po Stalagu WIF(344)Lamsdorf
W	stary cmentarz Jeniecki (wraz z pomnikami)
W	teren po Obozie Pracy, Pomnik Ofiar Obozu Pracy
W	Cmentarz Ofiar Obozu Pracy
W	Centrałne Muzeum Jenców Wojennych w Łambinowicach
W	istniejące pomniki przyrody ożywionej
W	projektowane pomniki przyrody ożywionej
W	istniejące pomniki przyrody nieożywionej
W	Obiekt Zbiornik Wód Podziemnych Nr 338
W	obszar ochrony wód powierzchniowych zakreślony Nysą Kłodzką
W	ujęcia wód ze strefami ochrony bezpośredniej
W	zasięg strefy ochrony wód ujęcia w Łambinowicach
W	Park kulturowy Dolina Nysy Kłodzkiej
W	Ścieżka strefa ochronna-Miejsce Pamięci Narodowej
W	Ścieżka strefa ochronna-Grupa Pamięci Narodowej
W	Strefa ochrony konserwatorskiej-Miejsce Pamięci Narodowej
W	Obszar Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"
W	korytarze ekologiczne o randze lokalnej
W	pożądane wyłączenie zabudowy
W	zbiory ekologiczne
W	istniejące budynki
W	obiekty budowlane przeznaczone do wyburzenia
W	układ dochu głównego projektowanej zabudowy



WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 1, 2, 3 do uchwały nr XXXIX/242/10
Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 24 czerwca 2010 r.



BIURO
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
"ARPLAN" s-ka z o.o.

NYS
2010r.

Nasz adres: 48-304 NYS, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81

ŁAMBINOWICE

SKALA 1:2000

gm. ŁAMBINOWICE

BRANZA:

URB.

miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
wsi ŁAMBINOWICE

UMOWA

FAZA

DATA

AUTOR mgr inż.arch. Tadeusz Pawlik

NR UPR. PROJ. upr.urb. 1054/90

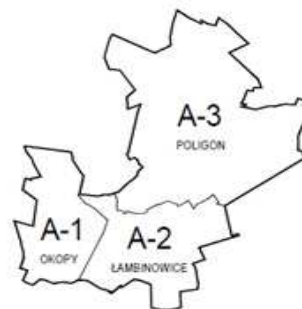
WSPÓŁPRACA inż.arch. Natalia Pleszczyńska

mgr inż.arch. Elżbieta Kozek

PREZES mgr Zbigniew Ćwikliński

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXIX/242/10
Rady Gminy Łambinowice
z dnia 24 czerwca 2010 r.

GMINA ŁAMBINOWICE WIEŚ ŁAMBINOWICE



PODZIAŁ NA ARKUSZE A4 DO PUBLIKACJI UCHWAŁY



BIURO
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
"ARPLAN" s-ka z o.o.

NYSA
2010r.

Nasz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXXIX/242/10
Rady Gminy Łambinowice
z dnia 24 czerwca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice, 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 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) Rada Gminy w Łambinowicach rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1 Zadania własne gminy

Zadania własne gminy obejmują drogi publiczne projektowane wraz z infrastrukturą obejmującą kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną:

- drogi dojazdowe projektowane o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych oznaczone symbolami KDd o długości 80 m;
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości 1340 m,
- proj. rurociąg tłoczny ścieków o długości 1380 m.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zдания te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (ok. 15 lat).

Zadania realizowane będą siłami własnymi.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1.1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Przewiduje się, że potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu w/w zadań może przekroczyć 30% nakładu finansowego.

Załącznik nr 5
do Uchwały nr XXXIX/242/10
Rady Gminy Łambinowice
z dnia 24 czerwca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237), Rada Gminy w Łambinowicach, biorąc pod uwagę stanowisko Wójta o odrzuceniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzucić w części uwagę Pana Sylwestra Ceglarka zawartą w piśmie z dnia 05.10.2009 roku dotyczącą bezpośredniego wjazdu na drogę powiatową. Odrzucenie uwagi wynika z faktu, iż zakaz bezpośrednich wjazdów na drogę powiatową został zgłoszony przez Zarząd Dróg Powiatowych.

2. Odrzucić w części uwagę Pani Marii Wachowskiej zawartą w piśmie z dnia 22.10.2009 roku dotyczącą odstąpienia od wydzielenia drogi wewnętrznej (sięgacza). Odrzucenie uwagi wynika z faktu, że droga ta umożliwi obsługę komunikacyjną sąsiednich działek.

Prenumerata Dziennika Urzędowego Województwa Opolskiego:

Zgłoszenia prosimy kierować na adres:

Ośrodek Informatyki WBD OUW - Dział Wydawnictw, ul. Piastowska 15, 45-082 Opole, tel. (077) 45 24 522, 45 24 605.

Zbiory Dziennika Urzędowego Województwa Opolskiego wraz ze skorowidzami dostępne są

w Opolskim Urzędzie Wojewódzkim - Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli

ul. Piastowska 14, pok. Nr 233, 45-082 Opole, tel. (077) 45-24-260 w godz. 7.30 - 15.30.

Wydawca: Wojewoda Opolski

Redakcja i skład: Opolski Urząd Wojewódzki - Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli

ul. Piastowska 14, pok. Nr 233, 45-082 Opole, tel. (077) 45-24-260, e-mail: rdu@opole.uw.gov.pl

Druk i rozpowszechnianie: Opolski Urząd Wojewódzki - Dział Wydawnictw Ośrodka Informatyki WBD OUW, pok. Nr 5

ul. Piastowska 15, 45-082 Opole, tel. (077) 45-24-522 w godz. 9.00 - 14.00.

Tłoczono z polecenia Wojewody Opolskiego w Dziale Wydawnictw Ośrodka Informatyki WBD OUW w Opolu
ul. Piastowska 15, 45-082 Opole.