

Uchwała nr XXVIII/183 /2005
Rady Gminy Łambinowice
z dnia 31 marca 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jasienica Dolna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116 poz.1203) w związku z art. 20 ust.1 oraz art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, zm. z 2004r.Nr 6, poz.41, nr 141, poz. 1492) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łambinowice, Rada Gminy uchwała, co następuje:

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jasienica Dolna w granicach określonych na rysunku planu.
- §2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jasienica Dolna, składa się z:
- 1) ustaleń tekstu miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale,
 - 2) rysunku miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :
- 1) przeznaczeniu podstawowym 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) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej istniejące, projektowane lub umownie zabezpieczone spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikającym z odrębnych przepisów;
 - 4) zabudowie jednorodzinnej, należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;
 - 5) zabudowie wielorodzinnej, należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny zawierający trzy lub więcej mieszkań lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;
 - 6) zabudowie zagrodowej, należy przez to rozumieć budynki, takie jak mieszkalny, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;
 - 7) zabudowie mieszkalnej mieszanej, należy przez to rozumieć niejednorodny zespół zabudowy mieszkalnej zawierający elementy np. zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalnej i zabudowy usługowej (w tym usług wbudowanych) lub innych podobnych układów;

- 8) terenach usług produkcyjnych, przemysłu i składów o niskiej intensywności zagospodarowania – należy przez to rozumieć zainwestowanie kubaturowe obiektami jednokondygnacyjnymi nie przekraczające 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) terenach usług produkcyjnych, przemysłu i składów o średniej intensywności zagospodarowania – należy przez to rozumieć zainwestowanie kubaturowe obiektami nie przekraczające 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki (terenu) np. budynek mieszkalny jednorodzinny, układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 11) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) 1RP, 7RP, 13RP, 16RP, 17RP, 22RP, 26RP, 29RP, 31RP, 33RP, 41RP, 42RP, 47RP, 48 RP, 63RP, 67RP, 70RP tereny użytków rolnych;
- 2) 2US teren usług sportu i rekreacji;
- 3) 3ZD, 45ZD tereny pracowniczych ogrodów działkowych;
- 4) 3aKS teren stacji paliw gazu płynnego (LPG);
- 5) 4MW, 10MW, 19MW, 44MW tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 6) 5MN, 14MN, 20MN, 23MN, 24MN, 28MN, 30MN, 38MN, 39MN, 40MN, 43MN, 46MN, 54MN, 71MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) 6UO teren obiektów i urządzeń oświaty podstawowej;
- 8) 8EE, 11EE, 49EE tereny budowlanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 9) 9RU teren obiektów i urządzeń obsługi gospodarki rolnej wielkoobszarowej;
- 10) 12U, 60U tereny usług lokalnych z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkalnej rodzinnej;
- 11) 15U,S; 18U,S; 37U,S; 55U,S tereny usług i składów z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 12) 21MM, 51MM, 52MM, 53MM, 56MM, 57MM, 59MM, 62MM, 68MM, 69MM tereny mieszanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej rodzinnej;
- 13) 25WW teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 14) 27WSp, 50WSp tereny wód powierzchniowych płynących;
- 15) 32U,P,S; 34U,P,S; 35U,P,S tereny usług produkcyjnych, przemysłu i składów;
- 16) 36ZI teren zieleni izolacyjnej;
- 17) 58UI teren usług innych;
- 18) 61UZ teren usług zdrowia i opieki społecznej z uzupełniającą funkcją mieszkalną rodzinną;
- 19) 64UKs,ZC teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zieleni cmentarno-parkowej;
- 20) 65UKs teren zabudowy usług kultu religijnego z uzupełniającą funkcją mieszkalnictwa zbiorowego;
- 21) 66ZC teren zieleni cmentarnej;
- 22) 1KDg teren drogi publicznej głównej w ciągu drogi wojewódzkiej „406” Nysa-Korfantów;
- 23) 2KDI teren drogi publicznej lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1531 O (Węża – Jasienica Dolna);
- 24) 3KDz teren drogi publicznej zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1605 O (Wierzbice – Wielkie Łąki);
- 25) 4KDI teren drogi publicznej lokalnej w ciągu drogi gminnej;
- 26) 5KDD; 6KDD; 7KDD; 8KDD; 9KDD; 10KDD; 11KDD; 12KDD; 13KDD tereny dróg publicznych w ciągach dróg gminnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dla terenów **1RP, 7RP, 17RP, 26RP, 29RP, 31RP, 33RP, 41RP, 47RP, 48RP, 63RP, 67RP,**

70RP:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych kubaturowych;
- 2) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe (użytki rolne);
- 3) utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg;
- 4) utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
- 5) utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące);
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej nie zmieniających zasadniczego przeznaczenia terenu;
- 7) istniejące nieużytki przeznaczają się do rekultywacji w kierunku leśnym;
- 8) w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu wprowadza się zakaz produkcji owoców i warzyw do bezpośredniej konsumpcji.

2. Dla terenów 13RP, 16RP, 22RP:

- 1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie użytkami rolnymi;
- 2) wprowadza się zakaz zakładania plantacji roślin wieloletnich;
- 3) dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych gospodarki rolnej, ogrodów i sadów przydomowych, terenów zieleni działkowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Nową zabudowę projektować w nawiązaniu do najbliższej zabudowy terenów zainwestowanych;
- 5) utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 2US:

- 1) utrzymuje się istniejące boisko sportowe;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i dodatkowych urządzeń (np. szatnie, trybuny) związanych z funkcjami terenu;
- 3) wymagane w zagospodarowaniu terenu wprowadzenie zieleni urządzonej typu parkowego, w tym zieleni wysokiej.

4. Dla terenów 3ZD, 45ZD:

- 1) utrzymuje się istniejące kompleksy ogrodów wraz z ich zabudową;
- 2) budynki i obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia;
- 3) prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne;
- 4) dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych.

5. Dla terenu 3aKS:

- 1) istniejące obiekty podlegają likwidacji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz projektowane na nim obiekty i urządzenia stacji paliw gazu płynnego LPG należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dla terenów 4MW, 19MW, 44MW:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie z wyłączeniem nadbudowy o kondygnacje użytkowe;
- 2) dopuszcza się zmianę ukształtowania dachów z wyłączeniem realizacji strychów użytkowych mieszczących nowe mieszkania;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, garaży i parkingów na samochody osobowe;
- 4) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 5) budynki o złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów **5MN, 14MN, 20MN, 24MN, 28MN, 30MN, 38MN, 39MN, 40MN, 43MN, 46MN, 54MN:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę; istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;
 - 2) obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym podlegają likwidacji;
 - 3) architekturę nowych budynków oprzeć o zasady architektury wsi gminy Łambinowice;
 - 4) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenów **23MN, 71MN:**
 - 1) projektuje się zabudowę mieszkalną jednorodziną z układem dróg dojazdowych;
 - 2) architekturę budynków dostosować do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi stosując układ szczytowy budynków pierwszoplanowej zabudowy mieszkalnej, dwuspadowe symetryczne, zasadnicze dachy i wysokość obiektów opartych o parter i poddasze użytkowe;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Dla terenów **8EE, 11EE, 49EE:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę; istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie i realizacji odtworzeniowej;
 - 2) realizację nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych projektować w formie obiektów kontenerowych przystosowanych architektonicznie do zabudowy wsi.

10. Dla terenu **9RU:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą historyczną zabudowę folwarczną, istniejące budynki mogą ulegać przebudowie z utrzymaniem ich zewnętrznej bryły, podziałów architektonicznych i wystroju architektonicznego z okresu realizacji;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na zasadach odtwarzających pierwotne ukształtowanie folwarczne;
 - 3) dopuszcza się korektę granic z terenem 6UO dla restauracji podworskiego założenia ogrodowego;
 - 4) budynki i obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym, za zgodą OWKZ mogą podlegać likwidacji;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 6) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych.

11. Dla terenów **12U, 60U:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę usługową i mieszkaniową; istniejące obiekty mogą ulegać modernizacji i przebudowie;
 - 2) obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym podlegają likwidacji;
 - 3) architektura nowych budynków współczesna, dostosowana do zabudowy historycznie ukształtowanej;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów **15U,S; 18U,S; 34U,S; 37U,S; 55U,S:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę usługową, składową i mieszkaniową; istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie,
 - 2) obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym podlegają likwidacji,
 - 3) architektura nowych budynków współczesna,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

13. Dla terenów **21MM, 51MM, 52MM, 56MM, 57MM, 59MM, 62MM, 68MM, 69MM:**
 - 1) utrzymuje się istniejącą mieszaną zabudowę zagrodową i mieszkalną jednorodziną lub wielorodzinną;
 - 2) istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;
 - 3) obiekty w złym stanie technicznym i sanitarnym podlegają likwidacji;
 - 4) architektura nowych budynków współczesna oparta o zasady architektury wsi gminy Łambino-

wice;

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

14. Dla terenu **25WW** :

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 2) teren w obrębie ogrodzenia stacji wodociągowej stanowi jej strefę ochrony bezpośredniej ujęcia lub magazynowania wody podziemnej, na terenie której zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się:
 - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - zagospodarować teren zielenią;
 - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 3) realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem ogólnych i branżowych warunków technicznych, ochrony środowiska i ochrony sanitarnej;
- 4) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 4m;
- 5) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjno-ekranującej.

15. Dla terenów **27WSp, 50WSp** :

- 1) utrzymuje się wody płynące;
- 2) przebudowa odtworzeniowa istniejących urządzeń gospodarki rybackiej;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń hydrotechnicznych, w tym ochrony przeciwpowodziowej;
- 4) dopuszczalna korekta granic z terenami sąsiednimi;
- 5) utrzymuje się istniejącą zieleń niską i wysoką.

16. Dla terenów **32U,P,S; 34U,P,S; 35U,P,S** :

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę produkcyjno – usługowo - składową; istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;
- 2) obiekty w złym stanie technicznym podlegają likwidacji;
- 3) architektura nowych budynków współczesna przemysłowa o wysokości obiektów do 9m;
- 4) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 5) wyklucza się lokalizację na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, powodujących wtórne pylenie;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) na terenie 32U,P,S usług produkcyjnych, przemysłu i składów zakłada się średnią intensywność zagospodarowania, a na terenach 34U,P,S i 35U,P,S usług produkcyjnych, przemysłu i składów zakłada się niską intensywność zagospodarowania.

17. Dla terenu **36 ZI**:

- 1) zieleń izolacyjną wykształcić w formie zieleni wysokiej i niskiej, z nasadzeniami w części drzew i krzewów zimozielonych;
- 2) ogrodzenia posesji realizować z uwzględnieniem funkcji izolującej hałas;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

18. Dla terenu **58UI**:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę; istniejące obiekty mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;
- 2) dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów związanych z funkcją terenu (remiza przeciwpożarowa);
- 3) obiekty w złym stanie technicznym podlegają likwidacji;
- 4) architektura nowych budynków współczesna;

- 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 realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

19. Dla terenu 64 UKs, ZC :

- 1) utrzymuje się istniejące budynki kościoła parafialnego i kaplicy przedpogrzebowej z wykluczeniem ich zasadniczej przebudowy;
- 2) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie;
- 3) dopuszcza się przebudowę kaplicy przedpogrzebowej dostosowującej obiekt do wymogów sanitarnych;
- 4) utrzymuje się istniejący teren cmentarza, obiekty nagrobne sprzed 1945 roku poddaje się ochronie, ich wszelkie zmiany wymagają uzgodnienia z OWKZ;
- 5) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia terenu, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury szczególnie sakralnej;
- 6) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła;
- 7) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej w tym systemu oświetlenia ekspozycyjnego kościoła.

20. Dla terenu 65UKs:

- 1) utrzymuje się zabytkową zabudowę obiektów plebani z wykluczeniem rozbudowy głównego budynku administracyjno-usługowo-mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynków gospodarczych z uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich OWKZ;
- 3) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
- 4) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła;
- 5) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej; zalecana zieleń zimozielona.

21. Dla terenu 66ZC:

- 1) projektuje się cmentarz parafialny;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających;
- 3) układ dróg wewnętrznych i kwater grzebalnych dostosować do potrzeb wynikających z programu określonego na podstawie właściwych rozporządzeń; układ ten dostosować do układu komunikacyjnego terenu 64UKs, ZC;
- 4) przed cmentarzem przewidzieć ogólnodostępny parking na ok. 20 stanowisk a także plac przedcmentarny o powierzchni ok. 150-200 m²;
- 5) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod kwatery grzebalne, wewnętrzny układ komunikacyjny, obiekty i urządzenia kultu religijnego powinny być zagospodarowane zielenią urządzoną;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką;
- 2) wyklucza się na terenie objętym planem lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjnie wymagane;
- 3) do celów grzewczych (ogrzewanie budynków, przygotowanie ciepłej wody, zaopatrzenie w ciepło kuchni) stosować wysokosprawne urządzenia grzewcze pracujące w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna); dopuszcza się wysokosprawne urządzenia grzewcze opalane paliwem stałym;
- 4) teren objęty planem w całości znajduje się na granicach znajdującego się na obszarze gminy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subzbiornika 338 Paczków – Niemodlin stanowiące-

- go obszar wysokiej ochrony wód podziemnych oraz w obszarze ochrony wód powierzchniowych zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do projektowanej do rozbudowy kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
 - 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do gruntu z ich czasowym powierzchniowym lub podpowierzchniowym przetrzymaniem;
 - 7) gospodarkę odpadami prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację, wstępną segregację i odzysk;
 - 8) dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach z oznaczeniem „...MM” jak dla zabudowy zagrodowej, na terenach z oznaczeniem „...MN” jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z oznaczeniem „...MW” i 65UKs” jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 9) przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć prace niwelacyjne terenu do niezbędnego minimum, zachowując jego naturalne ukształtowanie;
 - 10) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów uwzględniać gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) utrzymuje się ochronę i opiekę nad zabytkami (z ich otoczeniem) wpisanymi do rejestru zabytków istniejącymi w obszarze opracowania planu to jest nad:
 - budynkiem nr 68, nr rej. 1671/66,
 - budynkiem nr 69 ze spichrzem i bramą, nr rej. 1672/66,
 - budynkiem nr 156 ze spichrzem (dawny dwór obecnie szkoła), nr rej. 1675/66,
 - kościołem parafialnym p.w. św. Marcina, nr rej. 256/50;
- 2) niniejszym planem wprowadza się ochroną i opieką nad następującymi zabytkami:
 - budynek dworca PKP;
 - budynek mieszkalny nr 21;
 - budynek plebani (dom nr 22) z budynkiem gospodarczym;
 - budynek mieszkalny nr 46;
 - budynek mieszkalny nr 66;
 - budynek poczty (dom nr 154);
 - park dawnego dworu (dz. nr 202/2);
- 3) dla zabytków określonych w ust. 4 pkt.1 i 2 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania lub restauracji historycznie ukształtowanych przed 1966 rokiem:
 - brył obiektów, w tym dachów, co do ich kształtu i materiałów konstrukcyjnych i wykańczających przegrody budowlane;
 - podziałów architektonicznych elewacji i wystroju detalem architektonicznym;
 - stolarki okiennej i drzwiowej z drewnem jako podstawowym materiałem oraz historycznym układem podziałowym skrzydeł okiennych i drzwiowych;
 - obiektów i elementów zagospodarowania otoczenia zabytku w tym historycznych ogrodzeń, bram wjazdowych, układów zieleni, komunikacyjnych nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej (lampy oświetlenia, wodopoje, hydranty itp.);
- 4) w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B” – strefą zachowanych elementów zabytkowych wyznaczoną na rysunku planu, działania inwestycyjno-budowlane polegać muszą na:
 - zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju na krótkich odcinkach;
 - zachowaniu historycznego układu wsi z dominacją szczytowej zabudowy w części frontowej działek oraz układami kalenicowymi w tylnej części działek siedliskowych;
 - restauracji z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy konstrukcji i przebudowy infrastruktury

- tury technicznej obiektów zabytkowych, zakres tej przebudowy określa w wytycznych konserwatorskich OWKZ na wniosek inwestora lub upoważnionego uprawnionego projektanta;
- utrzymaniu i dopuszczeniu ograniczonej rozbudowie budynków innych niż zabytkowych z uwzględnieniem zasad przestrzenno-architektonicznych określonych w powyższym pkt. 3;
 - dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej ruralisetycznej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie skali, ukształtowania bryłowego oraz zasadniczego zagrodowego układu przestrzennego;
 - rewaloryzacji przestrzeni publicznej ulic, dojazdów, placów i itp. elementów zagospodarowania z szczególnym dostosowaniem detalu urbanistycznego do wymogów konserwatorskich (nawierzchnie utwardzane brukiem i płytami kamiennymi, zasadniczo mury murowe ogrodzenia frontowe z charakterystycznymi bramami; podporządkowane warunkom konserwatorskim obiekty małej architektury i naziemne elementy infrastruktury technicznej, dostosowane do obiektów zasadniczych pod względem wielkości, formy i liternictwa reklamy i szyldy itp.);
- 5) zaleca się stosowanie zasad określonych dla strefy B na obszarze zabudowanym objętym niniejszym planem;
 - 6) wszelkie działania projektowe, remontowe i inwestycyjne związane z obiektami w pkt.1 i 2 oraz w obszarze strefy „B” zaleca się poprzedzić uzyskaniem przez Inwestora, od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zaleceń konserwatorskich - dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt. 3, o ile wynikają one z uzyskanych zaleceń konserwatorskich; działania określone na wstępie można podjąć po uzyskaniu od OWKZ pozytywnej opinii lub pozwolenia na roboty budowlane przy zabytku oraz po uzyskaniu właściwych pozwoleń budowlanych;
 - 7) na obszarze objętym niniejszym planem występują stanowiska archeologiczne:
 - nr 5 (osada średniowieczna) na terenie 70RP;
 - nr 6 (ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa średniowiecznego) na terenie 48RP;
 - nr 14 (osada średniowieczna, ślad osadnictwa) na terenie 71MN;
 - 8) prace ziemne na obszarach mieszczących stanowiska archeologiczne wyszczególnione w pkt.7 prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uprzednim uzgodnieniu z OWKZ;
 - 9) odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga (pod karą grzywny):
 - a) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
 - c) niezwłocznego powiadomienia OWKZ lub Wójta Gminy Łambinowice.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w przestrzeni dróg publicznych dopuszcza się, za zgodą ich zarządcy, umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych z uwzględnieniem nakazów określonych § 7 pkt. 4 oraz dodatkowych nasadzeń zielenią, szczególnie w formach redukujących hałas i zanieczyszczenia powietrza;
- 2) drogi dojazdowe i place własności gminnej mogą zawierać elementy funkcji uzupełniających szczególnie w zakresie ograniczonej rekreacji, identyfikacji i informacji lokalnej.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dla terenów 13RP, 22RP:

- 1) zabudowę związaną z gospodarstwami rolnymi realizować w formie obiektów 1-2 kondygnacyjnych o wysokości kalenicy do 7 m, a okapów do 4m nad poziom przyległego terenu;
- 2) ukształtowanie bryłowe i materiałowe obiektów w nawiązaniu do terenów z oznaczeniem „...MM”.

2. Dla terenu 2US:

- 1) obiekty kubaturowe zrealizować w formie niskiej, pawilonowej zabudowy 1-2 kondygnacyjnej;
 - 2) wysokość obiektów, nad poziom przyległego terenu, do poziomu okapu 3,5 m oraz 7 m odpowiednio do kalenicy symetrycznego dachu dwuspadowego (nachylenie połaci 30-45°);
 - 3) powierzchnia zabudowy obiektów nie powinna przekraczać 500 m²;
 - 4) dopuszcza się realizację części programu użytkowego w formie zagospodarowania terenu otwartego.
3. Dla terenu **3aKS**:
- 1) obiekt kubaturowy zrealizować w formie niskiej, pawilonowej I kondygnacyjnej zabudowy;
 - 2) wysokość obiektów, nad poziom przyległego terenu, do poziomu dachu płaskiego 3,5m;
 - 3) nawierzchnie komunikacyjne realizować z naturalnych lub sztucznych kostek kamiennych.
4. Dla terenów **3ZD, 45ZD**:
- 1) dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 25m²;
 - 2) 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) ukształtowanie bryłowe i materiałowe dostosować do terenów z oznaczeniem „...MM”.
5. Dla terenów **4MW, 19MW**:
- 1) istniejące budynki mieszkalne poddać termorenowacji z uwzględnieniem dociepleń przegród zewnętrznych i stolarki zewnętrznej;
 - 2) dopuszczalna realizacja obiektów nowych w tym funkcji uzupełniających i pomocniczych;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy poddawanej rozbudowie wg stanu istniejącego;
 - 4) architektura i ukształtowanie przebudowywanych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winno dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi;
 - 5) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna kondygnacja w przestrzeni poddasza), przebudowywane zasadnicze dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45°, poziom okapów dachu nie może przekroczyć 6,5 m a poziom kalenicy 14,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m.
6. Dla terenów **5MN, 14MN, 20MN, 24MN, 28MN, 30MN, 38MN, 39MN, 40MN, 43MN, 46MN, 54MN**:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmą w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie lecz na terenach o więcej niż dwóch niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki;
 - 2) wysokość nowych i przebudowywanych budynków określona okapem i kalenicą nie może przekraczać wartości dla historycznie ukształtowanej zabudowy przyległej;
 - 3) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu - nie może przekraczać 0,7 m,
 - 4) zasadniczy dach budynków powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 40÷50° wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi - co najmniej 70 cm; orientacja zgodna z rysunkiem planu;
 - 5) układ dachu dostosować do zabudowy przyległej;
 - 6) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
 - 7) okna i otwory drzwiowe istniejących budynków utrzymać w ich pierwotnej wielkości z zachowaniem geometrii podziału wewnętrznego skrzydeł;
 - 8) kolorystyka - pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, z materiałem łupkowym w grafitowoszarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
 - 9) część zabudowana nowej działki budowlanej jednorodzinnej nie może przekroczyć 40% jej po-

- wierzchni, a zielen przydomowa, winna stanowić min. 50% jej ogólnej powierzchni;
- 10) na działkach wyznaczonych na terenie o symbolu 40MN od strony drogi 6KDd pas terenu położony pomiędzy określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą 6KDd przeznaczyć pod zielen przydomową (z wyłączeniem wjazdów i chodników);
 - 11) w zagospodarowaniu każdej działki wymagana lokalizacja min. 2 stanowisk postojowych na samochody osobowe;
 - 12) budynki i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego;
 - 13) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego;
 - 14) budynek mieszkalny na działce 522/2 w ramach terenu 30MN może być użytkowany jako budynek wielorodzinny; nie przewiduje się jego rozbudowy oraz realizacji na działce nowej zabudowy mieszkaniowej.

7. Dla terenów **23MN i 71MN:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu, w obszarach nieokreślonych nie mniej niż 6 m od frontowej granicy działki;
- 2) wysokość budynków liczona od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku do kalenicy nie może przekraczać 11 m;
- 3) maksymalna odległość dolnej krawędzi okapu od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku nie może przekraczać 6,5 m;
- 4) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu - nie może przekraczać 0,7 m;
- 5) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $40\div 50^\circ$, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi - co najmniej 70 cm; orientacja względem ulicy dojazdowej kalenicowa;
- 6) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
- 7) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: czerwonym (dachówka) lub szarograwitowym (łupek lub materiały naśladujące); ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 8) część zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekroczyć 35% jej powierzchni, a zielen przydomowa, winna stanowić min. 55% jej ogólnej powierzchni;
- 9) w zagospodarowaniu każdej działki wymagana lokalizacja min. 2 stanowisk postojowych na samochody osobowe z wyłączeniem miejsc w garażu;
- 10) budynki i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego;
- 11) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego.

8. Dla terenu **9RU:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie lecz na terenach o więcej niż 2ch niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki;
- 2) wysokość nowych i przebudowywanych budynków określona okapem i kalenicą nie może przekraczać wartości dla historycznie ukształtowanej zabudowy przyległej;
- 3) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu - nie może przekraczać 0,7 m;
- 4) zasadniczy dach budynków powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $40\div 50^\circ$ wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi - co najmniej 70 cm; orientacja zgodna z rysunkiem planu;

- 5) układ dachu dostosować do zabudowy przyległej;
- 6) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
- 7) okna i otwory drzwiowe istniejących budynków utrzymać w ich pierwotnej wielkości z zachowaniem geometrii podziału wewnętrznego skrzydeł;
- 8) kolorystyka - pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, z materiałem łupkowym w grafitowoszarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 9) część zabudowana nowej działki budowlanej jednorodzinnej nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a zieleń przydomowa, winna stanowić min. 50% jej ogólnej powierzchni;
- 10) w zagospodarowaniu każdej działki wymagana lokalizacja min. 2 stanowisk postojowych na samochody osobowe;
- 11) budynki i wiaty garażowe realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego;
- 12) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego.

9. Dla terenów **12U, 60U; 61UZ:**

- 1) istniejącą zabudowę o dobrym stanie technicznym utrzymać w jej obecnym ukształtowaniu bryłowym z rewaloryzacją wystroju zewnętrznego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, lecz na terenach o więcej niż 2ch niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki;
- 3) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych;
- 4) wysokość nowych i przebudowywanych budynków określona okapem i kalenicą nie może przekraczać wartości dla historycznie ukształtowanej zabudowy przyległej;
- 5) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomu terenu - nie może przekraczać 0,5 m;
- 6) zasadniczy dach budynków powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 40÷55°; orientacja zgodna historycznym ukształtowaniem terenu;
- 7) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
- 8) układy dachów budynków nowych dostosować do zabudowy przyległej;
- 9) dopuszcza się dachy płaskie w istniejących pawilonach usługowych na terenie 60U;
- 10) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
- 11) okna i otwory drzwiowe istniejących budynków mieszkalnych utrzymać w ich pierwotnej wielkości z zachowaniem geometrii podziału wewnętrznego skrzydeł;
- 12) kolorystyka - pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, z materiałem łupkowym w grafitowo-szarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 13) budynki gospodarcze realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego;
- 14) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego;
- 15) w zagospodarowaniu terenu usług handlowych na terenie 60U przy drodze 1KDg utrzymać utwardzone miejsca postojowe samochodów osobowych.

10. Dla terenów **15U,S; 18U,S; 55U,S:**

- 1) utrzymuje się istniejącą mieszaną zabudowę usługowo – produkcyjną z dopuszczeniem lokali-

- zacji zabudowy mieszkalnej właściciela terenu;
- 2) zasadnicze dachy płaskie lub strome o nachyleniu nawiązującym do dachów budynków otaczających;
 - 3) architektura nowych budynków typu przemysłowego, współczesna; wysokość takiej zabudowy do 5m nad przylegający teren;
 - 4) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
 - 5) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
 - 6) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: czerwonym lub szarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym.

11. Dla terenów **21MM, 51MM, 52MM, 56MM, 57MM, 59MM, 62MM, 68MM, 69MM:**

- 1) istniejącą zabudowę o dobrym stanie technicznym lub o cechach zabytkowych (w tym zabytki) utrzymać w jej obecnym ukształtowaniu bryłowym z rewaloryzacją wystroju zewnętrznego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie lecz na terenach o więcej niż 2ch niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki;
- 3) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych;
- 4) wysokość nowych i przebudowywanych budynków określona okapem i kalenicą nie może przekraczać wartości dla historycznie ukształtowanej zabudowy przyległej;
- 5) poziom posadowienia posadzki parteru od poziomem terenu - nie może przekraczać 0,5 m;
- 6) zasadniczy dach budynków powinien być dwuspadowy, symetryczny z ewentualnymi naczółkami, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 40÷55°; orientacja zgodna historycznym ukształtowaniem terenu;
- 7) układy dachów budynków nowych dostosować do zabudowy przyległej;
- 8) pomieszczenia poddasza oświetlane lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej;
- 9) okna i otwory drzwiowe istniejących budynków utrzymać w ich pierwotnej wielkości z zachowaniem geometrii podziału wewnętrznego skrzydeł;
- 10) kolorystyka - pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, z materiałem łupkowym w grafitowoszarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 11) budynki gospodarcze i inwentarskie realizować jako dobudowane do budynku podstawowego lub wolnostojące o architekturze i wystroju nawiązującym do budynku podstawowego z uwzględnieniem historycznej urbanistyki działki zagrodowej;
- 12) ogrodzenia poszczególnych działek wg warunków technicznych z dopuszczeniem fragmentów ogrodzeń w formie muru pełnego w części wydzielającej przestrzeń rekreacyjną tarasu ogrodowego.

12. Dla terenu **58UI:**

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę;
- 2) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń usługowych;
- 3) zasady nowej zabudowy (parametry budynków i ich ukształtowanie) jak dla zabudowy terenów z oznaczeniem „...MM”.

13. Dla terenu **65UKs:**

- 1) utrzymuje się istniejące ukształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu;
- 2) dopuszczalne działania restauracyjne i rewaloryzacyjne określone w zaleceniach konserwatorskich.

14. 32U,P,S; 34U,P,S; 35U,P,S:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjęć zgodnie z rysunkiem planu, na terenach nieokreślonych 8 m od granicy frontowej działki;
- 2) zabudowę związaną z funkcją terenu realizować z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 8 m;
- 3) zasadnicze dachy płaskie lub strome o nachyleniu nawiązującym do dachów budynków otaczających;
- 4) architektura nowych budynków typu przemysłowego i usługowego, współczesna;
- 5) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych;
- 6) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;
- 7) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: czerwonym lub szarym; ściany tynkowane - kolory jasne rozbielone; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 8) w obrębie działek lokalizacja parkingów samochodów osobowych pracowników zatrudnionych na terenie przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego oraz parkingów samochodów obsługi transportu wyrobów i materiałów;
- 9) dopuszczalny wtórny podział terenów; część zabudowana nie może przekroczyć 80% jej powierzchni, a zieleń urządzona winna stanowić min. 10 % jej ogólnej powierzchni.

§ 10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w obszarze 50 m od terenów cmentarzy wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych oraz obiektów usługowo – produkcyjno - magazynowych branży spożywczej;
- 2) teren objęty planem w całości znajduje się na granicach znajdującego się na obszarze gminy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych –Subzbiornika 338 Paczków – Niemodlin, stanowiącego obszar wysokiej ochrony wód podziemnych oraz w obszarze ochrony wód powierzchniowych zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziały terenów dokonywać zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się korekty wewnętrznego podziału określonego liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi; szerokość frontu działek pod nową zabudowę mieszkalną nie może być mniejsza niż 24,0 m;
- 3) dopuszcza się wtórny podział terenów z oznaczeniem „...MM”.

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

- 1) utrzymuje się istniejący układ i zagospodarowanie linii kolejowej znaczenia miejscowego relacji Opole - Nysa z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy w zakresie techniczno - technologicznym oraz budowlanym ze szczególnym uwzględnieniem działań inwestycyjnych zmniejszających oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko;
- 2) główne zabudowania dworca kolejowego na terenie 14KK poddaje się ochronie konserwatorskiej;

- 3) tereny objęte planem będą obsługiwane istniejącą drogą wojewódzką nr 406 klasy głównej (Nysa - Korfantów) oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDg, drogami powiatowymi klasy lokalnej nr 1531 „O” (Węża - Jasienica Dolna) oznaczoną symbolem 2KD1 i klasy zbiorczej nr 1605 „O” (Kubice - Wielkie Łąki) oznaczoną symbolem 3KDz oraz istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi gminnymi klasy lokalnej oznaczone symbolem KD1 i klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDd; o szerokościach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 4) na obszarach istniejącej zabudowy z obiektami sprzed 1945 roku zrealizowanymi bliżej niż 10m, 8m lub 6m mierząc odpowiednio od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych oraz gminnych utrzymuje się tą zabudowę włącznie z utrzymaniem historycznie ukształtowanej linii zabudowy od tych dróg określanej dla nowej zabudowy plombowej przy uwzględnieniu ogólnych i szczególnych warunków konserwatorskich;
- 5) dopuszcza się prowadzenie na drogach publicznych dojazdowych ruchu pieszo-jezdnego;
- 6) nawierzchnie dróg publicznych dojazdowych zaleca się realizować z naturalnych lub sztucznych kostek kamiennych;
- 7) elementy zagospodarowania ulic dostosować do historycznego ulicowego charakteru wsi Jasienica Dolna,
- 8) zewnętrzny układ komunikacyjny tworzą: droga wojewódzka klasy głównej 1KDg oraz drogi powiatowe zbiorcze 2KDz i 3KDz;
- 9) za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci wewnętrznymi ulicami dojazdowymi;
- 10) obszar objęty planem przewidziany jest do uzbrojenia w wiejską sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 11) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, przebudowie i rozbudowie;
- 12) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ elektroenergetyczny 15kV i 0,4 kV z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; nowe i przebudowywane odcinki sieci WN 15 kV oraz NN na terenach zainwestowanych realizować w układach podziemnych;
- 13) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach zainwestowanych innych funkcji (drogi, tereny osiedlowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 14) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych i linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci telekomunikacyjnych i internetowej;
- 15) zaleca się prowadzenie sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 13. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 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 dojazdowych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;
- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu.

§ 14. W zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 3aKS; 34U,P,S; 35U,P,S; ustala się stawkę na poziomie 30%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 60U ustala się stawkę na poziomie 25%,
- 3) dla terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej na terenach 23MN, 20MN, 28MN, 43MN, 46MN; 71MN; ustala się stawkę 10%,
- 4) dla pozostałych terenów ustala się stawkę na poziomie 0%.

§ 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 ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Serafin