

**UCHWAŁA NR XXXIX/247/10
RADY GMINY ŁAMBINOWICE**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łambinowice, postanawia się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sowin w granicach określonych na rysunku planu.

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

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 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 przeznaczenia 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) ściśle linie rozgraniczające tereny;
- 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), hotele, motele, pensjonaty, 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 w/w obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących potencjalnie pogorszyć stan środowiska);
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy — należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;
- 7) 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.

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 1MR,MN; 2MR,MN; 3MR,MN; 4MR,MN; 5MR,MN; 6MR,MN; 7MR,MN; 8MR,MN; 9MR,MN; 10MR,MN; 12MR,MN; 14MR,MN; 15MR,MN; 16MR,MN; 17MR,MN; 19MR,MN; 21MR,MN; 23MR,MN; 25MR,MN; 26MR,MN; 28MR,MN; 34MR,MN; 35MR,MN; 36MR,MN; 37MR,MN; 38MR,MN; 40MR,MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 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 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m 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 4,5m 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 $30^{\circ}\div 45^{\circ}$; 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);
- 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 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;
- h) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 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 4,5m 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 6,0m; ograniczoną do 1 kondygnacji nadziemnej; nakazuje się nawiązanie wystroju architektonicznego budynku gospodarczego i garażu do budynku mieszkalnego; nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);
- e) nakazuje się zapewnienie min.2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;
- f) nakazuje się ograniczenia uciążliwego oddziaływania działalności rolniczej i usługowej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- g) 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);
- h) zakazuje się prowadzenia chowu zwierząt w technologii bezściółkowej;
- i) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe;

- j) dopuszcza się lokalizację wiat na samochody osobowe i sprzęt rolniczy o max.wysokości nie wyższej niż 4,5m;
 - k) 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.8,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych; jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinna nie może być mniejsza niż 500 m2, a pod zabudowę zagrodową 1500m2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN,UR** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemiosła usługowego ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg § 6 ust.1 pkt.1,3,5;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.50%; a powierzchnię zabudowaną działki – max.45%;
- 3) nakazuje się parkowanie w granicach działki; liczbę miejsc postojowych na samochody osobowe – min.3;
- 4) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 5) zakazuje się 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 oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko);
- 6) dopuszcza się usługi rzemiosła 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 potencjalnie oddziaływać na środowisko);
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13UH** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej z zakresu handlu ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się likwidację, rozbudowę istniejącej zabudowy lub budowę nowej zabudowy;
- 3) nakazuje się wysokość zabudowy max.5,0 m, dachy płaskie; elewacje ścian tynkowane;
- 4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.25%; a powierzchnię zabudowaną działki – max.65%;
- 5) nakazuje się utwardzony parking o min.3 miejscach postojowych z dopuszczalną nawierzchnią przepuszczającą wody opadowe;
- 6) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 7) 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);
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18UO** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia oświaty ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy nakazuje się przyjąć w nawiązaniu do istniejącego budynku;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.70%; a powierzchnię zabudowaną działki – max.25%;
- 4) nakazuje się realizację powierzchniowych urządzeń sportowych (place zabaw dla dzieci, bieżnie, in.) z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowników;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o max. wysokości nie przekraczającej 5,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **20MN,U; 22MN,U; 24MN,U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg § 6 ust.1 pkt.1,2,3,4,5;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garaży o max.wysokości nie przekraczającej 5,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.
- 4) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 5) 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.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27UK** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej z zakresu usług kultury (sakralnych) oraz przeznaczeniu dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę sakralną; dopuszcza się jej rozbudowę; nakazuje się na zabudowie sakralnej zachowanie geometrii dachu przy max. zwiększeniu jej wysokości o 25%;
- 3) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg § 6 ust.1 pkt.1,2,3,4,5;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o max. wysokości nie przekraczającej 5,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego;
- 5) nakazuje się od strony drogi KDG parking na samochody osobowe z min. 10 miejscami postojowymi o nawierzchni utwardzonej przepuszczającej wody opadowe i umożliwiające porost trawy;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MW,UO** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oświaty ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu; nakazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy, która może podlegać przebudowie i rozbudowie lub termomodernizacji w dostosowaniu do linii zabudowy określonej na rysunku planu;

- 2) nakazuje się utrzymania wysokości zabudowy istniejącej; nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max.30%, a powierzchnię biologicznie czynną min.40%;
- 3) nakazuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki odpowiadającej ilości mieszkań w ilości min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o max. wysokości nie przekraczającej 5,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego;
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **30MN**; **32MN**; **39MN**; o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max.35%, a powierzchnię biologicznie czynną min.60%;
- 2) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 4,5m do okapu dachu i 8,0 m do kalenicy; do 2 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;
- 3) nakazuje się 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; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2; elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);
- 4) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, dla których nakazuje się:
 - a) max. wysokość nie wyższą niż 5,0m; ograniczone do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - b) wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;
- 7) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
- 8) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.8,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych; jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31US** o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.85%; a powierzchnię zabudowy nie większą niż 500 m²;
- 2) nakazuje się obiekty kubaturowe na istniejącym boisku sportowym zrealizować w formie niskiej, pawilonowej zabudowy 1 kondygnacyjnej wg następujących ustaleń: wysokość obiektu do poziomu okapu 3,5 m (dachu płaskiego) lub 7 m do kalenicy dachu dwuspadowego przy nachyleniu połaci $30^{\circ}\div 45^{\circ}$; dach jedno lub dwuspadowy, kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym; elewacje ścian tynkowane, kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 3) dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń (np. szatnie, trybuny) związanych z funkcjami terenu;
- 4) dopuszcza się zieleń urządzoną typu parkowego, w tym zieleń wysoką;
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się max.wysokość zabudowy nie przekraczającą 10m; zasadniczy dach budynków (głównych) płaski lub spadowy, o jednakowym nachyleniu połąci w granicach 30°÷45°; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2; elewacje ścian tynkowane, kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o max.wysokości nie przekraczającej 5,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego;
- 4) nakazuje się miejsca postojowe na samochody osobowe wg wskaźnika 1 miejsce na 15m² powierzchni usług (nie mniej niż 3 miejsca) z dopuszczeniem nawierzchni przepuszczających wody opadowe;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.
- 6) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 7) 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).

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **41PE** o podstawowym przeznaczeniu dla eksploatacji powierzchniowej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się regulację stanu formalno – prawnego w zakresie ochrony środowiska;
- 2) nakazuje się prowadzić eksploatację kruszywa wg uzyskanej koncesji;
- 3) dopuszcza się rekultywację w kierunku wodnym lub leśnym.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42TK** o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę oczyszczalni ścieków lub budowę urządzeń pompowni sieciowej i tranzytowej wraz siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się wysokość budynków, obiektów budowlanych i urządzeń nie przekraczającą 5,0m;
- 3) nakazuje się powierzchnię zabudowy max.80% powierzchni terenu, a powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% ogólnej powierzchni;
- 4) dopuszcza się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej.
- 5) dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym);

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zieleń;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń przeciwpowodziowych.

14. 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 prowadzenia przez tereny leśne nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem projektowanej linii wysokiego napięcia 110 kV „Tułowice - Hajduki” (wg rysunku planu), 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 i in.

15. 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 w/w ekosystem.
- 4) nakazuje się utrzymanie wysokiej zieleni towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu.

16. 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;
- 6) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń elektrowni wiatrowych;

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1; R2** o podstawowym przeznaczeniu rolniczym ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się zalesienie terenów rolniczych R1 o najniższych walorach bonitacyjnych;
- 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;
- 6) zakazuje się na terenach R2 realizacji obiektów kubaturowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń elektrowni wiatrowych;

Rozdział 2.

Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. Ustala się następujące zasady:

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

- 3) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a ścieków opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 5) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i odzysk;
- 7) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MR, MN jak dla zabudowy zagrodowej, na terenach MN, U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
- 8) na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachować zieleni, szczególnie wysoką;
- 9) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Łambinowic.

Rozdział 3.

Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8. 1. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:

- "Sowin stan. 7" oznaczone na rysunku planu;
 - "Sowin stan. 9" oznaczone na rysunku planu;
 - "Sowin stan. 10" oznaczone na rysunku planu;
 - "Sowin stan. 11" oznaczone na rysunku planu;
- 1) Prace ziemne w zabytku archeologicznym i jego otoczeniu należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a po odkryciu nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania ratownicze; przed w/w należy uzyskać pozwolenia konserwatorskie na prace w zabytku.

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

- 1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot
- 2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) 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) w przestrzeni publicznej dróg publicznych i parkingów na terenach KDZ; KDZ dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych, dodatkowych nasadzeń zieleni;
- 2) na obszarze zabudowanym, w przestrzeni publicznej dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDD i na terenach parkingów dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklam (na nośnikach o wysokości nie przekraczającej 6,0m) oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;
- 3) zakazuje się nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych;
- 4) 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. Ochroną obejmuje się:

- 1) położony w granicach planu Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” (w granicach określonych na rysunku planu), stanowiący Specjalny Obszar Ochrony- SOO Natura 2000, dla którego zasady ochrony określone są w przepisach szczególnych;
- 2) obszar określony w planie jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Łąki Sowińskie” położony na południowy-zachód od wioski Sowin (w granicach określonych na rysunku planu) przy drodze 405.

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

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 wojewódzkiej nr 405 w klasie „G” oznaczonej symbolem KDG.;
 - b) istniejącej drodze powiatowej nr 1206 0 w klasie „Z” oznaczonej symbolem KDZ.;
 - c) istniejącej drodze powiatowej nr 1523 0 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.;
- 2) parametry dróg publicznych powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 3) za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci drogami wewnętrznymi dojazdowymi;
- 4) uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 8) dopuszcza się budowę układu elektroenergetycznego ŚN,NN;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 10) 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 IV.

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 ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Gawlik

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sowin, 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 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) i art.167 ust.2 pkt.1 ustawy 30czerwca 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 Sowin 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 wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną:

- drogi dojazdowe projektowane o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych oznaczone symbolami KdD o długości 130 m;
- sieć wodociągowa o długości 130 m,
- sieć kanalizacji deszczowej o długości 130 m,
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości 130 m,
- proj. rurociąg tłoczny ścieków o długości 5200 m.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja w/w zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania 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 3 do Uchwały Nr XXXIX/247/10
Rady Gminy Łambinowice
z dnia 24 czerwca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Sowin**

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 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237),

Biorąc pod uwagę stanowisko Wójta o niezgłoszeniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.