

Uchwała nr XIV/116/12
Rady Gminy w Łambinowicach
z dnia 29 marca 2012r.
Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 27.04.2012r poz. 628

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
wieś Łambinowice w rejonie ul. Kolejowej, ul. Gen. Zawadzkiego, ul. Mickiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 roku poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, z 2003r. nr 214 poz. 1806, nr 80 poz. 717, nr 162 poz. 1568, Nr 153, poz. 1271, nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, Nr 214, poz. 1806; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; z 2006r. Nr 17, poz. 128, nr 175 poz. 1457, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, nr 52 poz. 420; z 2010r. nr 157 poz. 1241, nr 28 poz. 142, nr 28 poz. 146, nr 106 poz. 675, nr 40 poz. 230; z 2011r. nr 117 poz. 679, nr 134 poz. 777, nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281) oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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, Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 149 poz. 996, nr 155 poz. 1043, nr 130 poz. 871; z 2011r. nr 32 poz. 159, nr 153 poz. 901) braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łambinowice, Rada Gminy w Łambinowicach uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice w rejonie ul. Kolejowej, ul. Gen. Zawadzkiego, ul. Mickiewicza w granicach określonych na rysunku zmiany planu uchwalonego uchwałą nr IX/54/2003 Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 21 czerwca 2003r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXIV/138/08 z dnia 30 grudnia 2008r.

§2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania, składa się z:

- 1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 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 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice w rejonie ul. Kolejowej, ul. Gen. Zawadzkiego, ul. Mickiewicza wprowadza się następujące zmiany:

- 1) wprowadza się korektę układu komunikacyjnego dróg KUd poprzez ich

częściowe włączenie w tereny mieszkaniowe;

2) zmienia się na rysunku planu symbole terenów MNj na MN; MR na RM; RM na R; PP na P; PS na P,U,S; Uch, UCc, UPa,UPr,Upk na U, RO na ZD, KUg na KDG, KUz na KDZ, KUI na KDL, KUd na KDD, TE na E;

3) skreśla się na rysunku planu i w tekście uchwały symbole oraz ustalenia dla terenów MM, MNr, KS, KUc, UPs, RM, KUg, KUz, KUI, KUd;

4) zmienia się na rysunku planu granice i funkcje terenów RM, Mnj, PP, PS, RO, MNr;

5) skreśla się na rysunku i w tekście uchwały tereny rezerwowe pod rozwój systemu komunikacyjnego wsi;

6) skreśla się w tekście uchwały ustalenia dotyczące standardów obsługi komunikacyjnej;

7) wprowadza się w miejsce dotychczasowych ujednolicone ustalenia dla wydzielonych terenów określonych na rysunku planu;

8) wprowadza się ujednolicone i rozszerzone ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zasad i warunków podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

9) wprowadza się w miejsce dotychczasowych ustalenia dotyczące warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;

10) skreśla się w tekście uchwały ustalenia dotyczące zadań do realizacji celów publicznych;

11) wprowadza się w miejsce dotychczasowego ujednolicony słowniczek pojęć i terminów.

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

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2), ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

3) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości;

5) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

6) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

8) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

9) stawki procentowe stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustaleniach zmiany planu nie zmienia się określonych w planie:

1) ustaleń ogólnych dotyczących ochrony pośredniej zewnętrznej zakładowego

ujęcia wody Fabryki Maszyn CELPA

2) ustaleń dot. ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego wsi Łambinowice, obejmującego historyczny układ przestrzenny wsi.

3. W ustaleniach zmiany planu odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszym planie nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenu objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające zasadniczą funkcję terenu;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. 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) wskaźniku intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki budowlanej;

4) usługach- należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usług kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usług gastronomii, usług łączności i telekomunikacji, usług rzemiosła usługowego i produkcyjnego, biura, banki, usług kultury sakralnej oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej potrzebnymi do obsługi w/w obiektów usług oraz usług rzemiosła, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

6) OWKZ- należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków;

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

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7.1 Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się przyjąć nieprzekraczalne linie zabudowy jako przedłużenie istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich ;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – min 35%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy $0,25 \div 0,75$;

4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;

6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości odpowiadającej min. 50% mieszkań;

7) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej);

8) dopuszcza się wyburzenie obiektów budowlanych o złym stanie technicznym;

9) dopuszcza się budowę nowych budynków na terenach **2MW i 4MW**;

10) nakazuje się dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:

a) max. wysokość nie przekraczającą 10m do kalenicy lub atyki;

b) liczbę kondygnacji nadziemnych - do 3 w tym poddasze użytkowe;

c) zasadnicze dachy budynków dwuspadowe o nachyleniu od 30° do 45° sytuowane główną kalenicą równoległe do ulicy;

d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane z dostosowaniem zasadniczego wystroju architektonicznego do sąsiednich budynków;

e) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych za wyjątkiem okresu realizacji głównej zabudowy działki budowlanej,

11) nakazuje się powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, zagospodarować zielenią urządzoną;

12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) dla terenu **3MW**:

a) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wjazd od strony ulic KDZ i KDD;

14) dla terenu **1MW**:

a) dopuszcza się wjazd od strony ulicy KDL;

b) zakazuje się lokalizacji dominant przestrzennych, w tym także masztów i innych konstrukcji, mogących konkurować lub zakłócających odbiór historycznej dominanty przestrzennej, jaką jest kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny;

15) dla terenu **4MW**:

- a) dopuszcza się wjazd od strony KDZ,
- b) dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług w parterach budynków.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:

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, przyjmując dla przebudowywanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 45%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35;

4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, obiekty budowlane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachów głównych;

b) parametry wysokościowe istniejącej zabudowy mogą ulegać zmianie $\pm 5\%$;

c) dopuszcza się termorenowację obiektów;

d) nakazuje się przy przebudowie obiektów z dachem dwuspadowym użyć materiałów dachówko podobnych lub dachówek w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym;

e) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat garażowych dobudowanych lub wolnostojących, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,0m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0m przy dachach płaskich; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

6) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od granicy frontowej działki;

b) nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą: 6,5m do okapu dachu; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 3 (w tym co najmniej jedna w poddaszu użytkowym);

c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwu lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połączy w granicach $30^\circ \div 45^\circ$; kryty dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym;

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

e) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych samochodów osobowych na terenie działki;

f) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat garażowych dobudowanych lub wolnostojących, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,0m przy dachach o spadkach budynku głównego lub do 3,0m przy dachach płaskich; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;

7) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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. 10,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m. spełniającymi wymogi dróg pożarowych;

9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

10) dopuszcza się wjazdy od ulic KDG, KDZ, KDL, KDD;

11) dla terenów **7MN i 24MN**:

a) nakazuje się wyłączenie z zabudowy strefy wzdłuż napowietrznej linii 15kV o szerokości po 8m od osi linii, również jako pas wolny od zadrzewień i zakrzewień;

12) dopuszcza się wyburzenie obiektów budowlanych o złym stanie technicznym;

13) dla terenów **19MN, 20MN, 23MN, 25MN**:

a) zakazuje się lokalizacji dominant obiektów agresywnych architektonicznie mogących zakłócać historyczną sylwetę wsi w zabytkowym układzie ruralistycznym;

14) na terenach **1MN, 2MN, 5MN, 8MN, 11MN, 12MN, 19MN, 20MN**:

a) utrzymuje się istniejące gospodarstwa rolne, dla których nakazuje się przyjąć ustalenia jak dla terenów RM zgodnie z §7 ust. 3;

15) dla terenu **16MN**:

a) dopuszcza się realizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z terenem 5R,

16) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej);

17) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych za wyjątkiem okresu realizacji głównej zabudowy działki budowlanej;

18) dla terenu **19MN** utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem jej rozbudowy;

19) dla terenów **10MN i 19MN**:

a) dopuszcza się zachowanie ogrodów przydomowych, ogrodów rekreacyjnych włącznie z wydzieleniem do samodzielnego użytkowania;

20) dla terenów **9MN, 19MN i 20MN**:

a) dopuszcza się obiekty usługowe wolnostojące i dobudowane lub wbudowane w parterach budynków mieszkalnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 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 dla przebudowywanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,6;

4) nakazuje się dla nowej zabudowy mieszkalnej max. wysokość zabudowy nie

przekraczającą 7m od poziomu terenu do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; do 3 kondygnacji nadziemnych, przy wbudowaniu jednej kondygnacji w poddasze użytkowe;

5) nakazuje się dla nowej zabudowy oraz istniejącej poddawanej przebudowie lub rozbudowie zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $30^{\circ} \pm 45^{\circ}$; kryty dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

6) parametry wysokościowe istniejącej zabudowy mogą ulegać ograniczonym zmianom w zakresie $\pm 5\%$;

7) utrzymuje się istniejącą zabudowę, obiekty budowlane mogą podlegać zmianie sposobu użytkowania, przebudowie, rozbudowie itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachów głównych;

8) nakazuje się dla nowych budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe oraz sprzęt rolniczy max. wysokość nie przekraczającą 6,0m, ograniczoną do 1 kondygnacji nadziemnej;

9) nakazuje się wystrój architektoniczny budynku gospodarczego i garażu dostosować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego; nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);

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

11) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) zakazuje się prowadzenia chowu zwierząt w technologii bezściółkowej;

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

15) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi jak dla zabudowy zagrodowej;

16) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe w tym tworzenie oddzielnych lokali użytkowych;

17) 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.10,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;

18) nakazuje się zapewnienie min.2 miejsc postojowych na terenie działki;

19) dopuszcza się nawozy naturalne przeznaczyć do rolniczego wykorzystania według przepisów szczególnych w sposób nie powodujący zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla ochrony środowiska;

20) dopuszcza się wjazdy od strony ulic KDZ, KDL i KDD;

21) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkokubaturowych przekraczających gabaryty istniejącej w otoczeniu zabudowy;

22) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której należy przyjąć ustalenia jak dla terenów MN zgodnie z §7 ust2.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej (usługi handlu, gastronomii, rekreacji, administracji) 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 dla przebudowywanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min.25%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy $0,4 \div 0,8$;

4) dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:

a) nakazuje się wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 12,0 m,

b) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na samochody osobowe wg wskaźnika 1 miejsce na 15m² powierzchni usług (nie mniej niż 3 miejsca);

c) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, 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.10,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;

6) nakazuje się ograniczenia ewentualnego ponadnormatywnego uciążliwego oddziaływania działalności przedsięwzięcia do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;

7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

8) nakazuje się dla nowej zabudowy oraz istniejącej poddawanej przebudowie lub rozbudowie zasadnicze dachy dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach $20^\circ \div 45^\circ$;

9) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) dla terenu **4U, 5U**:

a) nakazuje się zachować i utrzymać w dobrym stanie obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej;

b) dopuszcza się wprowadzenie lokali użytkowych wykorzystywanych na mieszkania służbowe na terenie 5U;

c) dopuszcza się wjazd od strony ulic KDZ, KDL;

11) dla terenu **3U**:

a) dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych na zapleczu budynków przyulicznych, wystrój architektoniczny w nawiązaniu do wystroju i geometrii dachu budynku głównego;

b) dopuszcza się wjazd od strony ulicy KDZ;

c) dopuszcza się wprowadzenie usług kultury, oświaty i administracji,

12) dla terenów **1U, 6U, 7U**:

a) dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych na zapleczu budynków przyulicznych, wystrój architektoniczny w nawiązaniu do wystroju i geometrii dachu budynku głównego;

b) nakazuje się zachować i utrzymać w dobrym stanie obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej;

13) dla terenów **9U, 8U**:

a) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od terenu 4MW;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów wielko powierzchniowych na terenie 9U nie przekraczających gabarytem budynku mieszkalnego na terenie 4MW,

c) dopuszcza się lokalizację hal targowych i wystawienniczych,

d) dopuszcza się wjazd na tereny od strony ulic KDZ i KDD,

14) dla terenu **2U**:

a) dopuszcza się wprowadzenie lokalu mieszkalnego dla właściciela zakładu;

b) nakazuje się lokalizację budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkalnej,

c) dopuszcza się lokalizację stacji obsługi samochodów osobowych,

d) zakazuje się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie, substancji ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych; nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednie tereny,

e) nakazuje się stosowanie rozwiązań techniczno-technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,

f) nakazuje się utylizację odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) nakazuje się część terenu niezagospodarowaną przez obiekty budowlane przeznaczyć pod zielenią ozdobną,

h) dopuszcza się wprowadzenie nowych obiektów budowlanych nawiązujących wystrojem architektonicznym i geometrią dachu do istniejącego budynku mieszkalnego,

i) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi wg przepisów szczególnych,

j) dopuszcza się wjazd na teren od strony ulicy KDW;

15) dla terenów **3U, 6U, 7U, 8U**:

a) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej.

16) zakazuje się lokalizowania obiektów wielko kubaturowych przekraczających gabaryty istniejącej zabudowy, obiektów agresywnych architektonicznie oraz urządzeń i dominant przestrzennych oddziałujących na historyczną sylwetkę wsi w granicy zabytkowego układu ruralistycznego.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKs** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty sakralne ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) utrzymuje się istniejący budynek kościoła parafialnego z wykluczeniem jego zasadniczej przebudowy;

2) nakazuje się powierzchnię działki nie wykorzystaną pod zabudowę i inne urządzenia terenu, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, zagospodarować zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury szczególnie sakralnej;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy $0,15 \div 0,25$;

4) zakazuje się wprowadzania elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła;

- 5) dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznych, w tym systemu oświetlenia ekspozycyjnego kościoła;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie obiektów i konstrukcji tymczasowych związanych z organizowaniem imprez sakralno- kulturowych;
- 7) dopuszcza się na terenie wyłącznie komunikację pieszą;
- 8) zakazuje się sytuowania nowych dominant architektonicznych oraz podejmowania działań wpływających na sylwetę kościoła;
- 9) warunki konserwatorskie inwestycji celu publicznego na terenie i elewacji kościoła z zakresu telekomunikacji zostaną określone przez Wojewódzkiego Konserwatora w Opolu na wniosek inwestora;
- 10) nakazuje się zachowanie pozostałości kompozycji historycznego założenia przestrzennego zamkniętego cmentarza;
- 11) zakazuje się dokonywania pochówku ludzi zmarłych współcześnie;
- 12) dopuszcza się wmurowanie w ogrodzenie terenu oraz mury zewnętrzne kościoła pamiątkowych tablic i płaskorzeźb po uzyskaniu opinii i zezwolenia OWKZ;
- 13) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenu;
- 14) nakazuje się zachowanie zewnętrznego i wewnętrznego wystroju architektonicznego w historycznej formie;
- 15) dopuszcza się wjazd od strony ulic KDZ i KDL;

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P,U,S; 2P,U,S; 3P,U,S;** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę przemysłową, usługową, składowania i magazynowania 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 przyjmą w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjmą w odległości 6,0 m od granicy frontowej działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 10%;
- 3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy 0,5÷1,5;
- 4) dla nowej zabudowy:
 - a) nakazuje się max. wysokość nieprzekraczającą 6 m do okapu dachu; liczba kondygnacji nadziemnych – do 2,
 - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach utwardzonego parkingu, wg wskaźnika min. 1 miejsce na 15m² powierzchni usług,
 - c) dopuszcza się wykończenia elewacyjne z użyciem materiałów ze szkła, metalu, ceramiki, kamienia,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wyburzenie obiektów budowlanych o złym stanie technicznym,
- 7) dopuszcza się punktowe obiekty wysokie (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, kominy) o wysokości wynikającej z potrzeb technologii inwestycji;
- 8) 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. 10,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych,
- 9) nakazuje się część terenu niezagospodarowaną przez obiekty przemysłowe i

usługowe przeznaczyć pod tereny zielni urządzonej;

10) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub termomodernizację w dostosowaniu do istniejącej linii zabudowy;

11) dopuszcza się stosowanie płaskich jak i wielospadowych form dachu;

12) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów i punktów zbierania odpadów metali;

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

14) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

15) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociagową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;

16) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych za wyjątkiem okresu realizacji głównej zabudowy działki budowlanej;

17) dla terenu **2P,U,S**:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 50m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące nie spełniające powyższych ustaleń,

b) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 2m od strony terenów zabudowy wielorodzinnej 1MW,

c) nakazuje się zachować i utrzymać w dobrym stanie obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych przekraczających gabaryty istniejącej sąsiedniej zabudowy;

18) dla terenu **3P,U,S**:

a) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 2m od strony terenów kolejowych,

b) nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 10m od granicy z terenami kolejowymi,

c) zakazuje się lokalizacji składow materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących,

19) nakazuje się stosowanie urządzeń techniczno- technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę;

20) nakazuje się minimalizację odpadów wraz z przekazaniem ich upoważnionym jednostkom gospodarczym, przechowywać w sposób bezpieczny dla środowiska, wykorzystać lub unieszkodliwić w sposób zgodny z przepisami szczególnymi;

21) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

22) dopuszcza się wjazd od strony ulicy KDZ i KDL;

23) nakazuje się wprowadzenie obiektów i urządzeń redukujących poziom uciążliwości np. ekrany akustyczne, pasy zieleni wewnętrzne w przypadku graniczenia z terenami zabudowy mieszkaniowej.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P**; **2P**; **3P** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę przemysłową, 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 dla przebudowywanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 6,0 m od granicy frontowej działki;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 10%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy 0,5÷1,2;

4) dla nowej zabudowy:

a) nakazuje się max. wysokość nieprzekraczającą 9m od poziomu terenu do okapu dachu, liczbę kondygnacji nadziemnych do 3,

b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach utwardzonego parkingu, wg wskaźnika min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,

c) nakazuje się pokrycie dachu i jego kształt dostosować do budynków istniejących,

5) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej;

6) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) dopuszcza się wyburzenie obiektów budowlanych o złym stanie technicznym;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, w tym infrastruktury technicznej;

9) dopuszcza się punktowe obiekty wysokie (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, kominy) o wysokości wynikającej z potrzeb technologii inwestycji;

10) 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.10,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;

11) nakazuje się część terenu niezagospodarowaną przez obiekty przemysłowe przeznaczyć pod tereny zielni urządzonej;

12) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów i punktów zbierania odpadów metali;

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

14) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

15) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;

16) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych;

17) zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 50m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące nie spełniające powyższych ustaleń;

18) dla terenów **2P** i **3P**:

a) nakazuje się wyłączenie z zabudowy strefy wzdłuż napowietrznej linii 15kV o

szerokości po 8m od osi linii, również jako pas wolny od zadrzewień i zakrzewień,

19) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi i odpadami wg przepisów szczególnych;

20) dopuszcza się obiekty i urządzenia redukujące poziom uciążliwości np. ekrany akustyczne, pas zieleni wewnętrznej.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZC** o podstawowym przeznaczeniu dla cmentarza ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącego cmentarza oraz dopuszcza się jego powiększenie terenowe w kierunku południowym;

2) nakazuje się ogrodzenie nowej części cmentarza wykonać w nawiązaniu do ogrodzenia części istniejącej;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 50m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące nie spełniające powyższych ustaleń;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

5) dopuszcza się na wydzielonej powierzchni cmentarza parking na samochody osobowe z min. 10 miejscami postojowymi o nawierzchni utwardzonej przepuszczającej wody opadowe i umożliwiające porost trawy;

6) dopuszcza się obiekty małej architektury, szczególnie sakralnej;

7) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej, zaleca się zielen zimozieloną;

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

9) dopuszcza się powierzchnię pól grzebanych nie przekraczającą 70% powierzchni terenu;

10) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 2m od terenu 3P;

13) dopuszcza się realizację obiektu wielofunkcyjnego (kapliczki cmentarnej) służącego do obsługi cmentarza dla którego ustala się:

a) powierzchnię zabudowy do 50m²,

b) max. wysokość obiektu do poziomu okapu 3,5 m przy dachu płaskim lub 3,5 m do okapu i 7 m do kalenicy dachu dwuspadowego przy nachyleniu połaci 30°÷45° (kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym),

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

d) dopuszcza się lokalizację toalety publicznej ogólnodostępnej w obiekcie,

e) dopuszcza się lokalizację okresowych punktów sprzedaży przy obiekcie.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni;

2) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz średniowysokiej, zaleca się zieleni zimozieloną;

3) na terenie **3ZP**:

- a) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń rekreacyjno wypoczynkowych z elementami małej architektury w ogólnodostępnym parku wiejskim,
- b) dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową,
- c) dopuszcza się obiekty, konstrukcje i zagospodarowanie tymczasowe związane z organizowaniem imprez okolicznościowych,
- d) zakazuje się wtórnego podziału własnościowego oraz wygradzania terenu,
- e) nakazuje się zrewaloryzować historyczne założenie parkowe, zastosować rozwiązania kompozycyjne przestrzeni oraz posadzki terenu,
- f) zakazuje się wycinki starodrzewu,
- g) nakazuje się poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- h) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** o podstawowym przeznaczeniu dla ogródków działkowych, upraw ogrodniczych ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych dla których ustala się:

a) powierzchnię zabudowy do 30m², nieprzekraczalną wysokość - 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu; dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia 35-45°,

2) dopuszcza się wyburzenie budynków i obiektów o złym stanie technicznym;

3) nakazuje się aby prowadzona gospodarka uwzględniała rozwiązania proekologiczne;

4) w przypadku likwidacji kompleksów ogrodowych dopuszcza się ich przeznaczenie pod zabudowę usługową, którą należy realizować wg ustaleń określonych w § 7 ust.4;

11. Dla terenów oznaczonych symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** 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, 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 pasów wiatrochronnych;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację punktowych obiektów infrastruktury technicznej nie zmieniających zasadniczego przeznaczenia terenu;

6) zakazuje się lokalizacji budowli;

7) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenie **1R** wg ustaleń określonych w § 7 ust.3;

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów kolejowych ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zachowanie obiektów budowlanych;

- 2) nakazuje się linię zabudowy wg przepisów szczególnych;
- 3) nakazuje się nieprzekraczalną wysokość zabudowy nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu, max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze);
- 4) dopuszcza się likwidację linii kolejowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami lub jej przystosowanie dla potrzeb turystyki;
- 5) w przypadku modernizacji linii kolejowej nakazuje się zapewnienie ochrony istniejącej zabudowy o funkcjach chronionych przed hałasem i wibracjami, w tym szczególnie zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych, zgodnie z ustaleniami planu.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1E, 2E, 3E** o podstawowym przeznaczeniu dla terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15kV ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy 0,8;
- 2) nakazuje się max. wysokość obiektów budowlanych do 6m o 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) nakazuje się wyгородzenie terenu;
- 4) zakazuje się dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej;

Rozdział 2 Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§8. 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 przedsięwzięć związanych z hodowlą zwierząt zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze.
4. Nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód.
5. Nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach RM jak dla zabudowy zagrodowej, na terenach MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach ZP jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
6. Na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachować zieleń, szczególnie wysoką.
7. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu;
8. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w ciągu ul. Zawadzkiego oraz na skrzyżowaniu ul. Zawadzkiego z ul. 22Lipca;
9. **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 publicznych i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;**
10. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie gminnym programem gospodarki odpadami i z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk.

Rozdział 3. Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§9.1 Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) Budynek przy ulicy Budzieszowickiej 4 (dom zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety),

2. Dla zabytku określonego w § 9 ust.1 pkt.1 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga:

1) utrzymania istniejącej zabudowy;

2) zachowania bryły obiektu i dachu co do kształtu, materiału;

3) utrzymania podziałów architektonicznych elewacji i wystroju detalem architektonicznym;

4) zachowania stolarki okiennej i drzwiowej, wraz z istniejącymi podziałami;

5) zachowania obiektów i elementów zagospodarowania otoczenia zabytku w tym ogrodzenia, zieleni, obiektów małej architektury raz elementów infrastruktury technicznej;

3. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, a także obowiązek uzyskania opinii OWKZ, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla następujących obiektów oznaczonych na rysunku planu:

1) budynek administracyjny (daw.) Państwowy Ośrodek Maszyn -mur. XIX- XX w (ew.);

2) budynek urzędu gminy - mur. XIX- XX w;

3) kościół parafialny p.w. św. Marii-Magdaleny 1873r. (ew.);

4) ogrodzenie posesji kościoła parafialnego - mur. XVI- XVIII w. (ew.);

5) zabytkowy park, ul. Zielona;

6) budynek mleczarni wraz z elementami założenia przestrzennego - mur. XIX/XX w, ochrona więźby dachowej budynku głównego oraz przybudówki, posadzki budynków oraz wystroju zewnętrznej elewacji.

4. Dla obiektów wymienionych w §9 ust.3 nakazuje się wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym na podstawie zezwolenia OWKZ;

5. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów budowlanych wykazujących cechy zabytkowe, postulowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oraz obowiązek uzyskania opinii OWKZ, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla następujących obiektów oznaczonych na rysunku planu:

1) murowanego ogrodzenia posesji od strony ul. Zawadzkiego 28, 30 i 32 - obowiązek zachowania detalu architektonicznego, wysokości oraz materiału (zakaz tynkowania);

2) budynek usługowo-mieszkalny, ul. Zawadzkiego 23, nakaz zachowania kształtu szczytu elewacji frontowej oraz odtworzenia detalu architektonicznego;

3) budynek usługowy, ul. Zawadzkiego 27 - nakaz zachowania kształtu szczytu elewacji frontowej oraz odtworzenia detalu architektonicznego;

4) budynek biblioteki publicznej ul. Mickiewicza 1;

5) budynek gospodarczy przy bibliotece ul. Mickiewicza 1;

6) kapliczka murowana, ul. Zielona;

7) kapliczka murowana, skrzyżowanie ul. Polna i ul. 22 Lipca;

8) kapliczka murowana, ul. Leśna;

9) kapliczka, skrzyżowanie ul. Polna, ul. Mickiewicza;

10) budynek mieszkalny na działce nr 185;

- 11) wielorodzinny budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 9-13;
- 12) wielorodzinny budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 18- zachowanie gabarytów i ukształtowania brył budynków, wystroju architektonicznego i podziału elewacji;
6. Dla obiektów wymienionych w § 9 ust. 5 ustala się obowiązek uzyskania opinii OWKZ do wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich;
7. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku zmiany planu:
 - 1) Łambinowice, st nr.7- średniowieczny ślad osadniczy.
8. 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.
9. 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.
10. Nakazuje się zachować przebieg i historyczne elementy przekroju ul. Zawadzkiego, wystrój ulicy i nawierzchnię dostosować do wymogów konserwatorskich, w przypadku przebudowy projekt budowlany uzgodnić z OWKZ.
11. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia OWKZ;
12. Istniejące budynki i obiekty budowlane zrealizowane przed 1945 rokiem, o zachowanych cechach stylowych wskazuje się do objęcia ochroną konserwatorską - przebudowa i modernizacja obiektów wymaga zachowania ukształtowania bryły budynków, zewnętrznego wystroju architektonicznego i podziałów elewacji (gzymsy, obramienia otworów itp.) oraz kształtu otworów okiennych, przy modernizacji i przebudowie wymagana jest opinia OWKZ.
13. Utrzymuje się ustalenia obejmujące ochronę konserwatorską zabytkowego założenia ruralistycznego wsi Łambinowice, obejmujące historyczny układ przestrzenny wsi ujęte w 39 ust. 1-2 oraz ustalenia obowiązku obserwacji archeologicznej na obszarze położonym w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego ujęte w § 40 ust. 1 pkt.1 uchwały nr IX/54/3003 Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 21 czerwca 2003r.

Rozdział 4. Ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10.1 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.

§ 11.1 Teren objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia zatwierdzonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gwl 053/17/74 z 31 marca 1974r.

2. W strefie ochronnej określonej w pkt.1 należy przestrzegać obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z w/w decyzji i przepisów szczególnych.

3. 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.

4. Teren objęty zmianą planu znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”.

5. Utrzymuje się ustalenia dot. ochrony pośredniej zewnętrznej, zakładowego ujęcia wody Fabryki Maszyn CELPA ujętych w §41 ust.1-13 uchwały nr IX/54/3003 Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 21 czerwca 2003r.

Rozdział 6. Ustalenia dot. zasad i warunków podziału nieruchomości.

§ 12. 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 § 7;

Rozdział 7. Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13.1 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,
 - e) układzie istniejących i projektowanych dróg lokalnych w klasie „L” oznaczonych symbolem KDL,
- 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 urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci drogami dojazdowymi;
- 4) dopuszcza się uzbrojenie terenu w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 7) dopuszcza się budowę układu elektroenergetycznego ŚN, NN;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;

9) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych i linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci telekomunikacyjnych i internetowej;

10) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawiać pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szer., licząc od osi linii z każdej jej strony dla linii 15kV – pas o szer. 8,0m;

11) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

12) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonywane jako obiekty naziemne, wolnostojące;

13) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być przebudowywane na koszt inicjatora zmian w oparciu o warunki przebudowy oraz o umowę bądź porozumienie o przebudowę, które zawrze inicjator zmian z zarządcą sieci;

14) zakazuje się wprowadzenia zabudowy i zadrzewień pod liniami napowietrzными 15 kV;

15) dla nowo projektowanych terenów zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez włączenie istniejących lub projektowanych dróg zbiorczych do istniejących dróg publicznych, które to włączenia powinny spełniać warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. Nr 43, poz.430) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

16) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych, a następnie odprowadzanie ich na oczyszczalnię ścieków - lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków wg odrębnych przepisów ;

17) utrzymuje się ustalenia §43 ust.1,3,6,7,8,9 uchwały nr IX/54/3003 Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 21 czerwca 2003r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXIV/138/08 z dnia 30 grudnia 2008r.;

18) dopuszcza się korektę pasów drogowych do parametrów dróg zgodnie z ich warunkami technicznymi z terenów wyburzonych budynków o złym stanie technicznym; do czasu wykonania korekty pasa drogowego właściciel zachowuje prawo do modernizacji i rozbudowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi;

19) zabrania się bezpośrednich indywidualnych włączeń terenów objętych zmianą planu do dróg powiatowych.

Rozdział 8. Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 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

§15. 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

§ 16. Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice w rejonie ul. Kolejowej, ul. Gen. Zawadzkiego, ul. Mickiewicza w granicach określonych na rysunku zmiany planu uchwalonego uchwałą nr IX/54/3003 Rady Gminy w Łambinowicach z dnia 21 czerwca 2003r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXIV/138/08 z dnia 30 grudnia 2008r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi Łambinowic.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Gawlik