

**Uchwała Nr XLV/266/2009
Rady Gminy Lubomia
z dnia 30 października 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenów Gminy Lubomia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami),
na wniosek Wójta Gminy Lubomia po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia przyjętego uchwałą Nr XLIII/262/2009 Rady Gminy Lubomia z dnia 28 sierpnia 2009 r.

**Rada Gminy Lubomia
uchwała**

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
TERENÓW GMINY LUBOMIA DLA ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO NOWE NIEBOCZOWY
W SOŁECTWIE SYRYNIA**

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

- ROZDZIAŁ 1 - USTALENIA OGÓLNE:
 - przedmiot regulacji przepisami planu
 - definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
 - przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem
- ROZDZIAŁ 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:
 - przeznaczenie terenów
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
 - przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- ROZDZIAŁ 3 - USTALENIA KOŃCOWE.

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu jest obszar o łącznej powierzchni 94,2 ha obejmujący tereny planowanego zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy będącego realizacją inwestycji celu publicznego oraz tereny otaczające ten zespół.
2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych do przekształceń w kierunku zapewnienia możliwości zorganizowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej, oraz obiektów i urządzeń użyteczności publicznej dla mieszkańców sołectwa Nieboczowy w gminie Lubomia, których nieruchomości znajdują się w obszarze planowanego zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz” na rzece Odrze.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:2000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie granic opracowania planu,
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalonych graficznie linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania,
 - 4) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
 - 5) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,

- 6) ustalonych symbolami literowymi terenów stanowiących przestrzeń publiczną – ogólnodostępną,
 - 7) ustalonych graficznie granic terenów zorganizowanej realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
 - 1) oznaczenia literowe na początku symbolu:
 - a) litera A – tereny zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy,
 - b) litera B – tereny otaczające zespół urbanistyczny nowe Nieboczowy,
 - 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielony liniami rozgraniczającymi w ramach obszaru objętego planem,
 - 3) oznaczenia literowe – przeznaczenia podstawowe terenu,
 - 4) oznaczenia terenu małą literą p po oznaczeniu przeznaczenia podstawowego terenu – przeznaczenie terenu dla przestrzeni publicznej.
 5. Integralną częścią uchwały są również:
 - 1) załącznik nr 2 – o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
 - 2) załącznik nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
 6. Symbole literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 3, oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej
 - 5) **UK** – tereny kultu religijnego,
 - 6) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - 7) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 8) **ZM** – tereny zieleni ogrodów i upraw przydomowych,
 - 9) **ZC** – tereny cmentarza,
 - 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - 11) **ZL** – tereny lasów,
 - 12) **ZŁ** – tereny zieleni łąkowej,
 - 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
 - 14) **R** – tereny rolne
 - 15) **K** – tereny komunikacji, w tym:
 - a) **KK** – tereny komunikacji kolejowej
 - b) **KD** – tereny dróg, w tym:
 - **KDZ** – tereny publicznej drogi klasy „zbiorcza”,
 - **KDL** – tereny publicznej drogi klasy „lokalna”,
 - **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
 - **KDX** tereny publicznych ciągów pieszojezdnych,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
 - c) **KP** – tereny wydzielonych ciągów pieszych.
 7. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 pkt 1÷7 są elementami informacyjnymi planu i nie obowiązują jako ustalenia planu.

§ 2

Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 3) kondygnacjach nadziemnych – należy przez to rozumieć kondygnacje położone nad poziomem terenu po jego ostatecznym ukształtowaniu,
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której wymagane jest usytuowanie ściany budynków od strony ulicy. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
- 7) obiektach i urządzeniach o uciążliwym oddziaływaniu na otoczenie – należy przez to rozumieć taka działalność lub oddziaływanie, która może znacząco wpływać na warunki życia mieszkańców lub funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w myśl przepisów odrębnych,
- 8) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- 9) proekologicznych systemach grzewczych – należy przez to rozumieć takie systemy techniczne dla uzyskania ciepła, które nie powodują większych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych niż zdalaczynny system ciepłowniczy, system ogrzewania gazowego lub olejem opałowym,
- 10) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia,
- 11) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 12) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 15) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 16) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000,
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,
- 18) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
- 19) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 20) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć każdy rodzaj ogólnodostępnej zieleni ogólnogminnej poza cmentarzem,
- 21) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone do lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,
- 22) terenach ogrodów i upraw przydomowych – należy przez to rozumieć powierzchnie wydzielonych lub proponowanych do wydzielenia działek budowlanych, które są integralnie związane z zabudową mieszkaniową realizowaną na tych działkach,
- 23) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 24) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,
- 25) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są przedsięwzięciami typu warsztatów blacharskich, lakierniczych, stolarskich oraz nie są punktami skupu złomu, składami budowlanymi i hurtowniami,
- 26) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubomia,

- 27) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze i instytucje finansowe,
- 28) usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 29) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 30) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość określającą procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu,
- 31) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu (najwyżej położona górna powierzchnia przykrycia dachu), a najniższym położonym punktem terenu przy ścianie zewnętrznej budynku,
- 32) zespole urbanistycznym nowe Nieboczowy – należy przez to rozumieć zespół mieszkaniowy wraz z obiektami użyteczności publicznej oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi i parkowymi, który realizowany będzie dla mieszkańców obecnego sołectwa Nieboczowy w gminie Lubomia, jako osiedla budownictwa zastępczego będącego inwestycją celu publicznego w związku z koniecznością włączenia sołectwa Nieboczowy w obrys zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz” na rzece Odrze będącego inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym,
- 33) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę obejmująca budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
- 34) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nieutwardzony i niezadaszony na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im stałą wegetację,
- 35) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 20 %,
- 36) zespole zabudowy – należy przez to rozumieć więcej niż 2 budynki wolnostojące lub zblokowane (mieszkalne, usługowe, garaże) zlokalizowane na tej samej działce budowlanej lub terenie.

§ 3

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

1. W granicach opracowania planu nie występują:
 - 1) zespoły lub obiekty o wartościach kulturowych objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony konserwatorskiej,
 - 2) zespoły lub obiekty o wartościach przyrodniczych objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony,
 - 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się warunków wynikających z bieżącej eksploatacji górniczej z uwagi na położenie tego obszaru poza rejonem eksploatacji.
3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub mogących wymagać sporządzenia tego raportu, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni większej niż 2,0 ha, oraz zespołów zabudowy przemysłowej na terenie o powierzchni większej niż 1,0 ha
 - b) centrów usługowych o powierzchni większej niż 1,0 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - c) chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie niższej niż 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza na terenach o symbolach **B1 RM+B3 RM**,
 - d) ośrodków rekreacyjnych na terenie o symbolu **A1 USp**,
 - e) stacji paliw na terenach o symbolach **B2 U; B1 P i B2 P**,
 - f) instalacji do produkcji betonu na terenach o symbolach **B1 P i B2 P**,
 - g) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
 - h) stolarni i instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli na terenach o symbolach **B1 P i B2 P**,

- i) dróg publicznych,
 - j) budowli do piętrzenia wody,
 - k) instalacji do spopielania zwłok,
 - l) stacji i warsztatów remontowych środków transportu za wyjątkiem terenów o symbolach **B1 P** i **B2 P** oraz **B2 U**,
 - m) sieci i urządzeń kanalizacyjnych,
- 2) nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych,
 - 3) z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 dla terenów zabudowy mieszkaniowej i pomieszczeń mieszkaniowych ustala się konieczność nie przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, jak dla przeznaczeń terenów w obowiązujących przepisach szczególnych, jako terenów zabudowy jednorodzinnej,
 - 4) konieczność odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych do odpowiednich systemów kanalizacyjnych,
 - 5) zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód opadowych oraz do gruntu,
 - 6) konieczność zachowania dotychczasowego wykorzystania zieleni lasu na terenie o symbolu **B1 ZL**,
 - 7) na terenach o symbolach **A1 ZŁ; A2 ZŁ; B1 ZŁ÷B6 ZŁ** konieczność zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania jako zieleni łąkowa w dolinie istniejącego potoku,
 - 8) powierzchnia zabudowy obiektami w stosunku do całej powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu nie może być większa niż:
 - a) 80 % na terenie o symbolu **A1 MW**,
 - b) 60 % na terenach o symbolach **MN, RM, U** i **Up, P**,
 - c) 50 % na terenie o symbolu **B2 USp**,
 - d) 30 % na terenach o symbolach **A1 USp** i **B1 US**,
 - e) 10 % na terenach o symbolach **A1 ZCp; A1 ZPp÷A4ZPp; B1 ZP; A1 ZM÷A16 ZM** i **B1 ZM÷B15 ZM**.

§ 4

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się konieczność realizacji zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy stanowiącego inwestycję celu publicznego w formie zorganizowanej, która musi polegać w szczególności na:
 - 1) pozyskaniu od właścicieli terenów będących w granicach tego zespołu, praw do nieruchomości niezbędnych dla realizacji tego przedsięwzięcia,
 - 2) ustaleniu terenów publicznych i prywatnych, które podlegały będą podziałowi na działki budowlane,
 - 3) ustaleniu terenów, których właścicielem będzie Gmina Lubomia,
 - 4) kompleksowej realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej powiązanej z kompleksową realizacją układu dróg i ciągów pieszojezdnych.
2. Ustala się, że przestrzeń publiczną ogólnodostępną stanowiły będą tereny o następujących symbolach i następujących przeznaczeniach:
 - 1) **B1 KDZp÷B3 KDZp; A1 KDLp; B1 KDLp; B2 KDLp; A1 KDDp÷A9 KDDp; B1 KDDp÷B6 KDDp; A1 KDXp÷A3 KDXp; B1 KDXp÷B2 KDXp** – dla realizacji układu komunikacji kolejowej,
 - 2) **A1 USp** – dla ośrodka sportowo-rekreacyjnego,
 - 3) **A1 Up** i **A2 Up** – dla centrum usługowego zespołu,
 - 4) **A1 UKp** – dla kościoła,
 - 5) **A1 ZPp÷A4 ZPp** - dla parku,
 - 6) **A1 ZCp** – dla cmentarza,
 - 7) **B2 USp** – dla gminnego ośrodka sportowo-rekreacyjnego.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 pkt 1÷5 oraz terenów o symbolach **A1 MW** ustala się zakaz ich ogradzania za wyjątkiem sytuacji, gdy ogrodzenia te dotyczyły będą terenów sąsiednich o symbolach **MN**.
4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Ustala się możliwość usytuowania na terenach publicznych obiektów kapliczek i krzyży przeniesionych z sołectwa Nieboczowy.
6. Ustala się, że zabudowa realizowana w ramach zespołu nowe Nieboczowy musi posiadać cechy architektury regionalnej, czyli charakteryzować się dachami spadzistymi, prostokątnymi obrysami

budynków, zadaniem wejść do budynków oraz usytuowaniem głównych kalenic równoległe do ulic.

7. Na obszarze objętym planem przy realizacji zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej prace ziemne wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji:
 - 1) w zakresie rozbudowy układu drogowego w granicach opracowania planu ustala się możliwość realizacji i modernizacji dróg publicznych o następujących klasach i następujących szerokościach w liniach rozgraniczających:
 - a) adaptacji ulicy Raciborskiej dla drogi klasy „zbiorcza”,
 - b) adaptacji ulicy Dąbrowy i Kolejowej dla dróg klasy „lokalna”,
 - c) możliwość realizacji dróg klasy „lokalna”, „dojazdowa” i „wewnętrzna” oraz ciągów pieszojezdnych o minimalnych liniach rozgraniczających o szerokości:
 - dla dróg lokalnych – 12,0 m
 - dla dróg dojazdowych – 10,0 m
 - dla dróg wewnętrznych – 6,0 m
 - dla ciągów pieszojezdnych – 6,0 m
 - 2) ustala się powiązania komunikacyjne poprzez następujące wloty do układu zewnętrznego dróg:
 - a) do ulicy Raciborskiej – 4 wloty,
 - b) do ulicy Dąbrowy – 6 wlotów.
2. Ustala się następujące normatywy służące do wyliczania niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zależności od programu, jaki realizowany może być na terenach przeznaczonych dla usług, obiektów produkcyjnych, baz i składów, oraz zabudowy wielorodzinnej:
 - 1) obiekty handlowe – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - 2) obiekty gastronomiczne i rozrywkowe – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) kościół – 20 miejsc na 100 miejsc w kościele,
 - 4) obiekty działalności rzemieślniczej – 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej obiektu,
 - 5) obiekty sportowo-rekreacyjne – 25 miejsc na 100 użytkowników,
 - 6) obiekty produkcyjne – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - 7) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce na każde mieszkanie.
3. Ustala się zachowanie terenów kolejowych jako tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
4. Ustala się tereny o symbolach **A1 KP+A3 KP** jako wydzielone ciągi piesze.
5. W ramach terenów o symbolach **A1 ZPp+A4 ZPp** ustala się konieczność realizacji ciągów pieszych i ścieżki rowerowej łączących tereny o symbolach **A1 UKp** i **A2 Up** z terenem o symbolu **A1 USp**.
6. W ramach linii rozgraniczających dróg o symbolach **B2 KDLp**; **A1 KDLp** i **B1 KDLp** ustala się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej.

§ 6

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) przebieg infrastruktury technicznej projektuje się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) dopuszcza się inne prowadzenie sieci, jeżeli wymagają tego względy technologiczne,
 - c) ustala się prowadzenie sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej jako kablowej podziemnej,
 - 2) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW**, **UK**, **US**, **P**, **ZP**, **ZŁ**, **R**, oraz w terenach o symbolach **K** poza pasem jezdnym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 2) dopuszcza się uzupełniający pobór wody ze studni przydomowych pod warunkiem, że jakość wody odpowiada warunkom sanitarnym.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej kierującej ścieki na oczyszczalnię zlokalizowaną poza terenem opracowania w systemie grawitacyjno-pompowym,
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach przydomowych okresowo opróżnianych,
- 3) osadniki winny być zlokalizowane pomiędzy budynkami, a projektowanym przebiegiem sieci kanalizacyjnej,
- 4) wody opadowe i roztopowe z kanalizacji deszczowej należy kierować do rowów i cieków, a wody, których zanieczyszczenie przekracza parametry, o których mówią przepisy szczególne należy przed ich zrzutem podczyścić,
- 5) zrzut ścieków poprodukcyjnych do kanalizacji wymaga podczyszczenia do parametrów, o których mówią przepisy szczególne,
- 6) lokalizację pompowni dopuszcza się w terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów objętych planem w gaz ziemny sieciowy,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) do czasu powstania dróg i ulic dopuszcza się istniejący, napowietrzny system dostawy średniego i niskiego napięcia,
 - 2) z chwilą powstania warunków należy układ zasilania przebudować na układ kablowy.,
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dla projektowanych i modernizowanych systemów grzewczych stosowanie proekologicznych urządzeń i paliw.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓLWE

§ 7 Przeznaczenie terenów

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
 - 1) tereny o symbolach **A1 MN+A22 MN** i **B1 MN+B13 MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) teren o symbolu **A1 MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 3) tereny o symbolach **B1 RM+B3 RM** – zabudowa zagrodowa,
 - 4) tereny o symbolach **A1 Up; A2 Up; B1 U** i **B2 U** – zabudowa usługowa,
 - 5) teren o symbolu **A1 UKp** – tereny kościoła,
 - 6) tereny o symbolach **A1 USp; B1 US** i **B2 USp** - tereny obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - 7) tereny o symbolach **B1 P** i **B2 P** – tereny obiektów i urządzeń produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 8) tereny o symbolach **A1 ZM+A16 ZM; B1 ZM+B15 ZM** – tereny zieleni ogrodów i upraw przydomowych,
 - 9) teren o symbolu **A1 ZCp** – tereny cmentarza,
 - 10) tereny o symbolach **A1 ZPp+A4 ZPp** i **B1 ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - 11) teren o symbolu **B1 ZL** – teren lasów,
 - 12) tereny o symbolach **A1 ZŁ; A2 ZŁ; B1 ZŁ+B6 ZŁ** – tereny zieleni łąkowej,
 - 13) tereny o symbolach **B1 WS** i **B2 WSp** – tereny wód powierzchniowych,
 - 14) tereny o symbolu **B1 R** i **B2 R** – tereny rolne,
 - 15) tereny o symbolach **B1 KK** i **B2 KK** – tereny kolejowe,
 - 16) tereny o symbolach **B1 KDZp+B3 KDZp; A1 KDLp; B1 KDLp; B2 KDLp; A1 KDDp+A9 KDDp; B1 KDDp+B6 KDDp; A1 KDXp+A3 KDXp; B1 KDXp** i **B2 KDXp; B1 KDW+B3 KDW** – tereny komunikacji kolejowej,
 - 17) tereny o symbolach **A1 KP+A3 KP** – tereny komunikacji pieszej.
2. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
 - 1) na terenach przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami **MW, MN, RM, Up, U, UKp, P**:
 - a) pomieszczenia usługowe w ramach terenów o symbolu **MW, MN** i **P**, oraz wolnostojące obiekty usługowe w ramach terenów o symbolach **MN** i **P**,

- b) jednokondygnacyjne garaże dla samochodów osobowych w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych na terenach o symbolach **MN** oraz wolnostojące garaże dla samochodów osobowych na terenach o symbolach **B1 MN+B13 MN** pod warunkiem, że będą lokalizowane przy granicy działki przebiegającej poprzecznie do ulicy zapewniającej dojazd do działki,
 - c) garaże dla samochodów ciężarowych na terenach o symbolach **B1 P** i **B2 P**,
 - d) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze na terenach o symbolach **MN, RM** i **P**, przy czym na terenach o symbolach **MN** budynki te muszą być lokalizowane w granicy działki przebiegającej poprzecznie do ulicy zapewniającej dojazd do działki,
 - e) mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów na terenach o symbolach **Up, U** i **P**, oraz urządzenia do ćwiczeń strażaków przy remizie strażackiej na terenie o symbolu **Up**,
 - f) parkingi dla samochodów osobowych,
 - g) parkingi dla samochodów ciężarowych oraz sprzętu rolniczego i budowlanego na terenach o symbolach **P** i **RM**,
 - h) plebania i stacje drogi krzyżowej na terenie o symbolu **A1 UKp**,
 - i) drogi wewnętrzne, chodniki, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) na terenach o ograniczonej możliwości zabudowy oznaczonych symbolami **US, ZP, ZC, ZM** i **ZL**:
- a) obiekty i pomieszczenia usług gastronomii, handlu i administracji na terenach o symbolu **US** i **ZP**,
 - b) obiekty kultu religijnego oraz związane z obsługą cmentarza na terenie o symbolu **A1 ZCp**,
 - c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze na terenach o symbolach **ZM**,
 - d) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów na terenach o symbolach **US** i **ZC**,
 - e) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - f) ścieżki rowerowe i spacerowe na terenach o symbolach **US** i **ZP**,
 - g) wewnętrzne drogi dojazdowe na terenach o symbolach **US** i **ZC**,
 - h) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) parkingi o nawierzchni trawiastej na terenach o symbolach **ZP** w otoczeniu terenu o symbolu **A1 UKp**,
- 3) na terenach wyłączonych z możliwości zabudowy kubaturowej oznaczonych symbolami **R, ZL, ZŁ, WS, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW** i **KP**:
- a) sieci i obiekty infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **R** i **ZŁ**,
 - b) drogi gospodarcze i zadrzewienia śródpolne na terenach o symbolach **R**,
 - c) nieutwardzone ścieżki spacerowe na terenach o symbolach **ZL** i **ZŁ**,
 - d) możliwość budowy wyspy z obiektami i urządzeniami małej architektury na terenie o symbolu **B2 WSp**,
 - e) możliwość budowy mola lub zadaszonego tarasu na terenie o symbolu **B1 WS**,
 - f) możliwość lokalizacji kaplic i krzyży w ramach terenów o symbolach **KDL** w miejscach eksponowanych i nie utrudniających ruchu kołowego,
 - g) możliwość lokalizacji wiat przystanku autobusowego na terenach o symbolach **KDZ** i **KDL**,
 - h) możliwość budowy mostu drogowego w ciągu drogi o symbolu **A1 KDLp**.
3. Ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
- 1) z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie lub prowadzona działalność stwarza uciążliwość wykraczającą poza obrys działki na której są zlokalizowane lub prowadzone,
 - 2) obiekty inwentarskie hodowli zwierząt i produkcji ogrodniczej na wszystkich terenach objętych planami, za wyjątkiem terenów o symbolach **RM**,
 - 3) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe na terenach o symbolach **R, ZL** i **WS**,
 - 4) drogi, ulice, parkingi, utwardzone place na terenach o symbolach **R, ZL, ZŁ, ZM, WS**,
 - 5) obiekty usług zdrowia i oświaty na terenach o symbolach **P**,
 - 6) wieże i stacje telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

§ 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na terenach wskazanych do zabudowy i o ograniczonej możliwości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) na terenach o symbolach **MW** – 14,5 m
 - b) na terenach o symbolach **MN** – 11,0 m
 - c) na terenach o symbolach **US** i **U** – 12,0 m z dopuszczeniem dominanty o wysokości do 16,0 m na terenie o symbolu **A2 Up**,
 - d) na terenie o symbolu **A1 UKp** – 16,0 m z dopuszczeniem dominanty wieży kościoła,
 - e) na terenach o symbolu **P** i **RM** - 12,5 m z dopuszczeniem wyższych obiektów i urządzeń o ile wymaga tego technologia prowadzonej działalności lub produkcji,
 - f) na terenie o symbolu **ZC** – 12,5 m z dopuszczeniem dominanty wieży kaplicy do 16,0 m,
 - g) na terenach o symbolach **ZM** i **ZP** oraz obiekty towarzyszące dopuszczone na terenach o symbolach **MN** – 6,0 m
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu:
 - a) na terenie o symbolu **A1 MW** - 10 %
 - b) na terenach o symbolach **MN, RM, U, Up** i **P** – 30 %,
 - c) na terenie o symbolu **B2 USp** – 40 %,
 - d) na terenach o symbolach **A1 USp** i **B1 US** – 50 %,
 - e) na terenach o symbolach **A1 ZCp; A1 ZPp+A4 ZPp; B1 ZP; A1 ZM+A16 ZM** i **B1 ZM+B15 ZM** – 80 %
- 3) geometria dachu:
 - a) na terenach symbolach **A1 MW; A1 MN+A22 MN; A1 Up; A2 Up; A1 USp, A1 UKp; A1 ZM+A16 ZM** ustala się konieczność realizacji zabudowy z zastosowaniem dachów spadzistych o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale $20^{\circ}+40^{\circ}$,
 - b) na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt a zabudowa winna być realizowana z zastosowaniem dachów spadzistych, których spadki połaci dachowych powinny mieścić się w przedziale $20^{\circ}+45^{\circ}$, przy czym dopuszcza się realizację zabudowy z dachami płaskimi o ile ten typ zabudowy realizowany będzie na całym terenie wydzielonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) linie zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach **A13 MN; A15 MN; A16 MN** i **A22 MN** budynki od strony projektowanych ulic należy lokalizować w obowiązujących liniach zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - b) na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt a, a przeznaczonych do zabudowy budynki muszą być zlokalizowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- 5) z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - a) na terenach o symbolach **A1 MN+A22 MN** – 1200 m²,
 - b) na terenach o symbolach **B1 MN+B13 MN**:
 - 700 m² dla zabudowy wolnostojącej
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej
 - 400 m² dla zabudowy zwartej

§ 9

Przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału na działki w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zadania Gminy Lubomia.
2. Na terenach zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy oznaczonych symbolem **A** przewiduje się ponowny podział na działki budowlane oraz w celu wydzielenia innych elementów zagospodarowania terenu, po pozyskaniu przez inwestora tego zespołu praw do nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.
3. Ponowny podział na działki o których mowa w ust. 2 związane z ich przeznaczeniem w planie musi uwzględniać linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu, oraz minimalne powierzchnie działek wymienione w § 8 pkt 5 lit. a.
4. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że działki po przeprowadzeniu tego podziału nie będą miały powierzchni mniejszych niż 600 m².

5. Działki budowlane na terenach o symbolach **A1 MN+A22 MN** i **B1 MN+B13 MN** należy wydzielać włączając do ich powierzchni przylegające tereny o symbolach **ZM** przeznaczone dla ogrodów przydomowych.
6. Na terenach sportowo-rekreacyjnych oznaczonych w planie symbolami **A1 USp**, **B1 US** i **B2 USp** dopuszcza się organizację zawodów i imprez masowych, których uciążliwość oddziaływania w trakcie ich trwania wykraczała będzie poza obrys terenów opisanych tymi symbolami i powodowała będzie czasowe przekroczenie standardu dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach otaczających.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **A** przeznaczonych dla zorganizowanej realizacji zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy, oraz dla terenów o symbolach **B1 U**; **B2 U**; **B1 US**; **B2 USp**; **B1 P**, **B1 MN+B13 MN** ustala się 25 % stawkę służącą naliczeniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 11

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Lubomi.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Roman Bizoń

Załącznik Nr 2

do Uchwały Rady Gminy Lubomia

Nr XLV/266/2009 z dnia 30 października 2009 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

L.p.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
1	1	21.08.2009 r.	Alina Osadnik	Nie wyraża zgody na poszerzenie drogi przez parcelę będącej jej własnością oraz na poprowadzenie drogi w całości przez jej własność.	1154/170	Tereny A22 MN i drogi KDD		•	Wnioskowaną działkę pozostawiono w obszarze zespołu nowe Nieboczowy
2	2	28.08.2009 r.	Alina Osadnik	Nie wyraża zgody na poszerzenie drogi przez parcelę będącej jej własnością. Nie wyraża zgody na umiejscowienie jej parceli w „Nowych Nieboczowach” i prosi o pozostawienie parceli w Syryni.	1154/170	Tereny A22 MN i drogi KDD		•	Wnioskowaną działkę pozostawiono w obszarze zespołu nowe Nieboczowy
3	3a	17.08.2009 r.	Samorząd Mieszkańców Wsi Nieboczowy	zmienić oznaczenie terenów B1 RM+B3 RM na A1RM+A3 RM z możliwością wykorzystania ich przez rolników z Nieboczów.	Tereny w granicach opracowania planu	Tereny zespołu mieszkaniowego nowe Nieboczowy		•	10 uwag nie uwzględniono jako sprzeczne z przyjętą wcześniej przez Wójta Gminy koncepcją zagospodarowania terenów oraz sprzeczne z zasadami kształtowania przestrzennego planowanego zespołu urbanistycznego. Przystanki autobusowe możliwe są do realizacji w ramach linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg.
4	3e		Sołtys Wsi Nieboczowy	działki VI.5 i VI.4 przeznaczyć na park i zieleniec.				•	
5	3f		Stowarzyszenie Na Rzecz Odtworzenia i Rozwoju Wsi Nieboczowy	socjalne mieszkanie wielorodzinne przenieść na działkę VI.1.				•	
6	3g		44-360 Nieboczowy Ul. Wiejska 42	budynek przedszkola przenieść na działkę VII.9 z uwzględnieniem placu zabaw, boiska do piłki siatkowej/ręcznej i nożnej oraz miejscem do zrobienia ogniska.				•	
7	3i			boisko treningowe zwiększyć do wymiarów 95 m x 50 m i dodać 10 m za bramkami i po 5 m po bokach.				•	
8	3k			zwiększyć zaplecze terenu sportowo-rekreacyjnego poprzez zmniejszenie działek VIII.1+VIII.4 i VI.1.				•	
9	3l			ulicę Kolejową aż do ulicy Dąbrowy włączyć do zespołu urbanistycznego Nowe Nieboczowy.				•	
10	3l			tereny usługowo-produkcyjne zaliczyć do zespołu Nowe Nieboczowy.				•	
11	3m			sprecyzować zapis dotyczący wysokości kościoła i wieży kościelnej.				•	
12	3o			przewidzieć przystanki w bliskiej okolicy kościoła, na ulicy Kolejowej i Młyńskiej				•	

L.p.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	4c	17.08.2009 r.	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach 44-100 Gliwice Ul. Sienkiewicza 2	wprowadzić do projektu granice obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, a także zapisać zasady tych scaleń i podziałów.	Tereny w granicach opracowania planu	Tereny zespołu mieszkaniowego nowe Nieboczowy		•	Nie wprowadzono zapisu o ustaleniu granic i terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
14	1.	4.10.2009 r.	Alina Osadnik	Prosi o pominięcie jej nieruchomości położonej w Dąbrowach, a w przyszłości w Nowych Nieboczowach przy wyznaczeniu granic dla inwestycji celu publicznego. Jednocześnie nie wyraża zgody na sprzedaż tej nieruchomości.	1154/170	Tereny A22MN i drogi KDD		•	W związku z koniecznością budowy zbiornika „Racibórz” jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym – wykup nieruchomości w granicach lokalizacji zespołu dla rodzin przesiedlanych z sołectwa Nieboczowy jest niezbędny. Wnioskowana działka stanowi istotną część tego zespołu – stąd uwaga nie została uwzględniona w planie.
15	2.	4.10.2009 r.	Bolesław Gorzoliński	Prosi o pominięcie jego nieruchomości przy wyznaczeniu granic dla inwestycji celu publicznego. Jednocześnie nie wyraża zgody na sprzedaż tej nieruchomości.	1470/209 1471/209	Tereny A4ZPp, A1UKp oraz A1KPp		•	W związku z koniecznością budowy zbiornika „Racibórz” jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym – wykup nieruchomości w granicach lokalizacji zespołu dla rodzin przesiedlanych z sołectwa Nieboczowy jest niezbędny. Wnioskowane działki stanowią centralną część zespołu – stąd uwaga nie została uwzględniona w planie.
16	3.	20.10.2009 r.	Maria Jargon	Wnosi o dokonanie zmiany zakwalifikowania działek w planie zagospodarowania przestrzennego na działki budowlane	412/255 893/255 327/363	Tereny B1ZL		•	Działki nr 412/255 i 893/255 stanowią grunty leśne, które zgodnie ze strategią rozwoju gminy Lubomia ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie mogą być przeznaczone do zabudowy. Działka nr 327/363 znajduje się poza granicami opracowania planu - w związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona w planie.
17	4.	20.10.2009 r.	Andrzej Musioł	Wnosi o dokonanie zmiany zakwalifikowania działek w planie zagospodarowania na działki budowlane o charakterze mieszkaniowym i usług gastronomicznych.	222 227 224	Tereny B10MN, B1R, B12ZM, B11ZM		•	Na wnioskowanej parceli tworzonej przez działki nr 222, 227 i 224 istnieje możliwość wydzielenia około 8 nowych działek budowlanych. Część parceli od strony zachodniej pozostawiono w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu. Przeznaczenie całej powierzchni parceli do zabudowy byłoby niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – stąd uwaga nie została uwzględniona w planie.

L.p.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18	5.	20.10.2009 r.	Julian Mika	Stwierdza, że propozycje zmian w planie miejscowym bezpośrednio naruszają jego prawa, jako właściciela nieruchomości. Zakwalifikowanie realizacji projektu jako inwestycji celu publicznego pociągnie za sobą wywłaszczenie nieruchomości objętych inwestycją wraz z negatywnymi konsekwencjami – zwłaszcza w zakresie wysokości ceny, która jego zdaniem zostanie mu narzucona bez możliwości negocjowania. Uważa, że takie traktowanie stanowić będzie jawne naruszenie zasad współżycia społecznego. Jego zdaniem nie zostały przeprowadzone konsultacje z mieszkańcami w sprawach ważnych dla gminy i nie podjęto rozmów tak ze strony inwestora jak i Urzędu Gminy. W związku z powyższym zwraca się o nieuwzględnienie proponowanych zmian w projekcie planu, których skutki dla niego jako właściciela spowodują daleko idące negatywne konsekwencje.	795/250 929/229 930/229 1167/220 1168/220 1169/220 1170/220 256 475/218 819/251 977/218 732/218 927/218 1408/238 1407/238 223	Tereny B2USp, B8MN, B9ZM, B2KDW, B2KDLp, B2RM, A1ZCp, A2ZL, A16ZM, A17MN, A16MN, A15MN, A1KDLp, A1UKp, A4ZPp, A8MN, A11MN, A12MN, A10ZM		•	W skład zespołu urbanistycznego nowe Nieboczowy wchodzi działki nr 925/229, 927/218, 930/229, 732/218, 226, 1165/220, 1170/220, 1167/220, 977/218, 475/218. Są to działki stanowiące ważne rejonu planowanego zespołu urbanistycznego jako inwestycji związanej z budową zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz”. Jest to inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona w planie, a pozostałe działki wymienione w uwadze znajdują się poza granicami zespołu urbanistycznego oznaczonego w planie symbolem A.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Roman Bizoń

Załącznik Nr 3
do Uchwały Rady Gminy Lubomia
Nr XLV/266/2009
z dnia 30 października 2009 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza przewiduje, iż wydatki gminy związane z realizacją ustaleń planu miejscowego wyniosą około 12,1 mln zł. Wydatki te związane będą z realizacją zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii samorządu terytorialnego. Wydatki te będą związane z:

- budową dróg,
- budową chodników i ścieżki rowerowej,
- budową sieci wodociągowo – kanalizacyjnej,
- kosztami dokumentacji projektowej.

Wydatki na budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowią więc będą około 44% całkowitego dochodu gminy Lubomia planowanego na 2009 rok. Należy przy tym zauważyć, że koszty te szacowane były tylko dla obszaru planu położonego poza (na zewnątrz) granicą terenów zorganizowanej realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakłada się bowiem, iż całość infrastruktury technicznej i komunikacyjnej położonej w tym obszarze wykona inwestor (w tym przypadku RZGW w Gliwicach). Wielkość środków finansowych koniecznych do zainwestowania na obszarze opracowanego planu determinuje konieczność pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji, gdyż sama gmina nie jest w stanie temu zadaniu podołać. Mogą to być na przykład środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej w ramach *Programu kanalizacji sanitarnej gmin dorzecza górnej Odry z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Raciborzu*, bądź też środki pochodzące z budżetu państwa.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje określone dochody dla budżetu gminy. W głównej mierze chodzi tutaj o dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które będą zasilaly kasę gminy corocznie. Nowo wydzielone obszary gminy, wyznaczone do nowych form zagospodarowania, mogą wygenerować dochody podatkowe w wysokości około 1 mln zł. Dodatkowy dochód gminy stanowiła będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Prognozuje się, iż w pierwszych pięciu latach obowiązywania planu dochód gminy z tego tytułu wyniesie około 1,5 mln zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie wymienione w powyższym opracowaniu wskaźniki można stwierdzić, że finansowanie całego przedsięwzięcia wymaga pozyskania środków zewnętrznych, gdyż budżet gminy nie jest w stanie udźwignąć takiego zadania. Pomimo znacznych kosztów związanych z realizacją infrastruktury zysk z realizacji przedsięwzięcia wydaje się być niewspółmierny do prognozowanych kosztów. Zyskiem gminy będzie przede wszystkim nowa przestrzeń o wysokich walorach, jak również przekazana przez inwestora infrastruktura oraz zagospodarowane i urządzone tereny zielone.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Roman Bizoń

