

**UCHWAŁA NR XIV/77/2011
RADY GMINY LUBOMIA**

z dnia 29 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części gminy Lubomia oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Lubomia dla obszaru obejmującego sołectwo Buków**

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia przyjętego uchwałą Nr V/24/2011 Rady Gminy Lubomia z dnia 28 lutego 2011 r.

Rada Gminy Lubomia uchwała

**ZMIANY FRAGMENTÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSCHODNIEJ CZĘŚCI GMINY LUBOMIA ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBOMIA DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO BUKÓW**
składające się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

ROZDZIAŁ 1 - PRZEPISY OGÓLNE:

1. Przedmiot regulacji przepisami planu
2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

ROZDZIAŁ 2 - PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
5. Zasady scalania i podziału nieruchomości
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

ROZDZIAŁ 3 - PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności zabudowy
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Tereny zabudowy zagrodowej
4. Tereny zabudowy usługowej
5. Tereny usług publicznych
6. Tereny usług sportu i rekreacji
7. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
8. Tereny obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
9. Tereny przeznaczone do rekultywacji

10. Tereny rolnicze
11. Tereny lasów i zadrzewień
12. Tereny zieleni urządzonej
13. Tereny cmentarzy
14. Tereny ogrodów przydomowych
15. Tereny łąk i pastwisk
16. Tereny wód powierzchniowych
17. Tereny infrastruktury technicznej
18. Tereny komunikacji – tereny dróg i tereny kolejowe

ROZDZIAŁ 4 - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

ROZDZIAŁ 5 - PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami zmiany planów zwaną dalej planem są tereny o łącznej powierzchni około 3.090,20 ha obejmujące tereny sołectw Lubomia, Syrynia i Buków gminy Lubomia.

2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:2000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:

- 1) ustalonych granic opracowania planu,
- 2) ustalonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
- 4) ustalonych obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych wymagających zachowania,
- 5) ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) ustalonych granic obszarów i terenów górniczych,
- 7) ustalonych granic stref ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i archeologicznych,
- 8) terenów, dla których ustalono 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie sołectwa,
- 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenów w zbiorze przeznaczenia podstawowego wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach sołectwa objętego planem,
- 3) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

5. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki:

- 1) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
- 2) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

6. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oznaczają:

- 1) A – sołectwo Lubomia,

2) B – sołectwo Syrynia,

3) C – sołectwo Buków.

7. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 3 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności zabudowy,

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

4) U – tereny zabudowy usługowej,

5) UP – tereny usług publicznych,

6) US – tereny usług sportu i rekreacji,

7) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

8) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

9) PR – tereny przeznaczone do rekultywacji,

10) R – tereny rolnicze,

11) ZL – tereny lasów i zadrzewień,

12) ZP – tereny zieleni urządzonej,

13) ZC – tereny cmentarzy,

14) ZM – tereny ogrodów przydomowych,

15) ZŁ – tereny łąk i pastwisk,

16) WS – tereny wód powierzchniowych,

17) IT – tereny infrastruktury technicznej, w tym ITW – wodociągi

18) KD – tereny dróg, w tym:

a) KDG – drogi publiczne klasy „główna”,

b) KDZ – drogi publiczne klasy „zbiorcza”,

c) KDL – drogi publiczne klasy „lokalna”,

d) KDD – drogi publiczne klasy „dojazdowa”,

e) KDW – drogi wewnętrzne,

f) KDX – tereny publicznych ciągów pieszojezdnych,

g) DG – drogi gospodarcze dla obsługi terenów rolnych,

h) KDS – tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji drogowej

§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 20°,

2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,

3) infrastrukturze technicznej – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny, oraz inne podobne i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dostawy mediów,

4) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały,

- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,
- 7) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące jednocześnie innych funkcji,
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Lubomia oraz obszaru sołectwa Buków,
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczane w planie użytkowania i przeznaczenia części terenów lub obiektów, które towarzyszą użytkowaniu i przeznaczeniu podstawowemu terenów i obiektów ustalonych w planie, przy czym łączny program użytkowań i przeznaczeń dopuszczalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu lub kompleksu terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejące lub ustalone w planie użytkowania i przeznaczenia terenów w obrębie obszaru lub kompleksu terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji, które obejmują więcej niż 50 % powierzchni tych terenów lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach i którym muszą być podporządkowane inne użytkowania przeznaczenia terenu określone, jako dopuszczalne,
- 12) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 13) rekultywacji terenu – należy przez to rozumieć przywracanie lub nadanie wartości użytkowych lub przyrodniczych,
- 14) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2 000,
- 15) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 16) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunkach planu, na których istnieje zabudowa do zachowania w procesie rozwoju gminy. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednie otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość przebudowy zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie,
- 17) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć każdy rodzaj ogólnodostępnej zieleni,
- 18) terenach ogrodów przydomowych – należy przez to rozumieć powierzchnie wydzielonych lub proponowanych do wydzielenia działek budowlanych, które są integralnie związane z zabudową mieszkaniową realizowaną na tych działkach, lecz wyłączone są z możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 19) 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,
- 20) terenach usług turystycznych – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone dla lokalizacji bazy noclegowej i gastronomicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,
- 21) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i opisany symbolem,

- 22) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubomia,
- 23) 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, logistyczne i instytucje finansowe,
- 24) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 25) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 26) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej usługowej i mieszkaniowej,
- 27) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartości określające procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni działki lub teren,
- 28) tereny zalewowe – do czasu opublikowania map ryzyka powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą prawo wodne, należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej

Rozdział 2.

PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) forma architektury nowej zabudowy musi nawiązywać do cech architektury występującej na obszarze objętym planem,
 - 2) na terenach o symbolach U, US, UP, P, ZP, ZC, IT nie ustala się jednakowej formy dachów i dopuszcza się dachy spadziste lub płaskie,
 - 3) na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt 2 zabudowa winna być realizowana z zastosowaniem dachów spadzistych, których spadki połąci dachowych muszą mieścić się w przedziale $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, oraz $20^{\circ} \div 75^{\circ}$ w przypadkach realizacji dachu mansardowego, przy czym dopuszcza się realizację zabudowy z dachami płaskimi, o ile ten typ zabudowy realizowany będzie lub przeważa na całym terenie wydzielonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
 - 4) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) z zastrzeżeniem pkt 6 i pkt 7 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
 - b) w przypadku budynków istniejących dopuszcza się ich zachowanie w mniejszej odległości od krawędzi dróg niż ustalona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) w przypadkach zabudowy szeregowej oraz zwartej dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicach własności działek,
 - 6) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu obowiązują następujące minimalne odległości nowych budynków:
 - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych,
 - b) 6 m od zewnętrznej krawędzi dróg gminnych
 - c) 20 m od granic wód powierzchniowych i linii terenów zagrożeń powodziowych,
 - d) 50 m od granic cmentarzy dla budynków mieszkalnych
2. Zabrania się realizacji:
 - 1) dachów budynków z przesunięciem poziomu połąci w kalenicy,

2) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych,

3. Ustala się następujące zasady sytuowania i nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

1) nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane w sposób utrudniający widoczność kierowcom pojazdów na drogach,

2) reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu występują następujące obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar Natura 2000 „Stawy Wielikąt i Las Tworkowski” kod PLB 240003,

2) zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wielikąt”

3) pomniki przyrody:

a) lipa drobnolistna przy ul. Asnyka 6 nr rej 122

b) głaz narzutowy przy ul. Asnyka 6 nr rej 125

2. Granice obszarów i obiektów o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1÷3 pokazano graficznie na rysunku planu

3. Dla obszarów i obiektów o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1÷3 należy respektować powołujące je rozporządzenia i uchwały,

4. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych,

2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,

3) wzdłuż istniejących cieków wodnych i potoków ustala się konieczność zapewnienia pasów terenów o szerokości minimum 5 m wyłączonych z możliwości zabudowy dla możliwości prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od granic cieków i potoków,

4) zakaz zabudowy w strefie do 20 m od granicy lasów,

5) konieczność ochrony terenów o symbolach ZŁ przed zwartą zabudową oraz przedsięwzięciami zmieniającymi istniejące ukształtowanie poza tworzeniem zbiorników wodnych, stawów i ich przebudową oraz poza obiektami przeciwpowodziowymi,

6) zakaz zabudowy w odległości 50 m od granic stopy wałów przeciwpowodziowych oraz zakaz kopania studni, sadzawek, dołów i rowów na tym obszarze.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów dźwięków, przy czym:

1) tereny o symbolach MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) tereny o symbolach MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

3) tereny o symbolach US należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

4) tereny o symbolach A1UP, B1UP÷B3UP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,

5) tereny o symbolach RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

6. Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z Planem gospodarki odpadami gminy Lubomia.

7. Ustala się tereny polderu przeciwpowodziowego „Buków” w granicach pokazanych graficznie na rysunku planu.

8. Ustala się tereny suchego zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” na rzece Odrze w obszarze pokazanym na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej zabytków i archeologicznych.

2. Ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków przedstawionych na rysunku planu:

- 1) drewniana kaplica p.w. św. Jana Nepomucena z XVIII wieku – nr rejestru 739/66 w Lubomi,
- 2) stanowisko archeologiczne – wczesnośredniowieczne grodzisko ufortyfikowane z VII/VIII wieku – nr rejestru 705/65 w Lubomi,
- 3) stanowisko archeologiczne – wczesnośredniowieczna osada obronna – nr rejestru 706/65 w Lubomi
- 4) klasyczny murowany spichlerz dworski z XVIII/XIX wieku – nr rejestru 762/66 w Grabówce,
- 5) drewniana kaplica różańcowa p.w. Matki Bolesnej z XVIII wieku – nr rejestru 563,57, 735/66 w Bukowie.

3. Odnośnie zabytków wymienionych w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się wyburzania i niszczenia obiektów wymienionych w pkt 1÷5 oraz uszkodzania i dewastowania terenów na których zlokalizowane są te obiekty i stanowiska archeologiczne,
- 2) w przypadku remontu lub przebudowy obiektów wymienionych w pkt 1,4 i 5 obowiązuje nakaz przeprowadzenia prac konserwatorskich obiektów wymienionych w pkt 1 i 5 oraz prac rewaloryzacyjnych dotyczących obiektu wymienionego w pkt 4.

4. Ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów zabytkowych przedstawionych na rysunku planu:

1) w sołectwie Lubomia:

- a) murowany neogotycki kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny z 1887 roku przy ul. Korfantego wraz z cmentarzem i dwoma krzyżami w obrębie ogrodzenia,
- b) plebania przy ul. Pogrzebieńskiej 2,
- c) stary cmentarz przy ul. Korfantego wraz z murowaną kaplicą cmentarną z końca XIX wieku, nagrobkami, figurami i krzyżami oraz relikttami starodrzewu,
- d) zespół zabudowy dawnego folwarku Paprotnik z XIX i początku XX wieku, ul. Graniczna/ul. Wiejska,
- e) budynek dawnej fabryki cygar przy ul. Korfantego 37
- f) dom przy ul. Korfantego 4 z końca XIX w.
- g) dom przy ul. Korfantego 15 z 1 ćw. XX w.

2) na Grabówce:

- a) kapliczka p.w. św. Barbary z 1896 roku przy ul. Bordenowskiej 22,
- b) kamienna barokowa figura św. Jana Nepomucena ufundowana w 1738 roku, przy ul. św. Jana Nepomucena,
- c) kopiec graniczny trzech wsi usypany ok. 1793/94 roku wraz z usytuowanym obok gładem narzutowym z inskrypcją „Sophien = Linde 1822”,
- d) grobowiec z pomnikiem w formie ceglanej kolumny, tzw. „Grób Bordenowskiej Pani”,
- e) Wielikąt – zespół zabudowy dawnego gospodarstwa rybackiego folwarku Grabówka z początku XX wieku, z zachowanymi pięcioma budynkami mieszkalnymi oraz budynkiem gospodarczo-magazynowym i budynkiem dawnej rządówki,

- f) aleja starodrzewu prowadząca z gospodarstwa rybackiego Wielikąt do zespołu dworsko-folwarcznego w Grabówce,
- 3) w sołectwie Syrynia:
- a) kościół parafialny p.w. św. Antoniego z Padwy z lat 1932÷35 wraz z budynkiem plebanii z 1930 r., w granicach posesji, ul. Powstańców Śląskich 46,
 - b) stary cmentarz przy ul. 3 Maja wraz z zachowanymi nagrobkami, figurami i krzyżami oraz relikiami starodrzewu,
 - c) budynek leśniczówki Światowiec z 1881 roku przy ul. Musioła 6 – murowany z drewnianym gankiem i wieżą o konstrukcji szachulcowej, w pobliżu stara studnia z 1876 r.
 - d) dom przy ul. 3 Maja z 1923 r.
 - e) dom przy ul. 3 Maja 21 z 1921 r.
- 4) w sołectwie Buków:
- a) neobarokowy kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy z lat 1931÷33 przy ul. Głównej 24,
 - b) drewniany spichlerz z 1816 r. przy ul. Zabytkowej 6.
5. Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów i założeń wymienionych w ust. 4 obejmuje:
- 1) nakaz zachowania brył, spadków dachów, detali architektonicznych, wystroju wnętrz i historycznej stolarki budynków,
 - 2) dopuszczenie możliwości wymiany stolarki w obiektach na analogiczną z nakazem zachowania pierwotnej kolorystyki stolarki i elewacji budynku,
 - 3) dopuszczenie możliwości lokowania reklam na budynkach wyłącznie w przypadkach, gdy będą harmonizowały z zabudową,
 - 4) nakaz zachowania układu kompozycyjnego zieleni i małej architektury oraz zieleni towarzyszącej,
 - 5) nakaz zachowania układu kompozycyjnego cmentarzy, krzyży, figur i nagrobków z przed 1945 roku.
6. W przypadkach remontu i przebudowy obiektów wymienionych w ust. 4 obowiązuje przeprowadzenie prac konserwatorskich tych obiektów lub ich części.
7. Ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej w granicach przedstawionych na rysunku planu:
- 1) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmujące:
 - a) zespół dworsko-folwarczny wraz z parkiem w Grabówce,
 - b) kościół parafialny p.w. Św. Marii Magdaleny z cmentarzem w Lubomi w obrębie ogrodzenia,
 - 2) strefa „B” – częściowej ochrony konserwatorskiej obejmującej:
 - a) ruralistyczny układ zabudowy wsi Lubomia wzdłuż ulic w granicach pokazanych na rysunku planu wraz z zabudową wymienioną w ust. 4 pkt 1,
 - b) centralną część wsi Syrynia z historycznym układem ruralistycznym w formie owalu z niewielkimi stawami pośrodku wraz z zachowaną w znacznym stopniu tradycyjną zabudową siedliskową z licznymi przykładami budownictwa mieszkalnego oraz gospodarczego z końca XIX i początku XX wieku,
 - c) teren kościoła parafialnego p.w. Św. Antoniego z Padwy w Syryni wraz z budynkiem plebanii, w granicach posesji,
 - d) zespół zabudowy dawnego gospodarstwa rybackiego „Wielikąt” z początku XX wieku, z zachowanymi pięcioma budynkami mieszkalnymi z 1916 r. (trzy budynki bliźniacze oraz dwa budynki trójrodzinne), budynkiem gospodarczo-magazynowym i budynkiem dawnej rządówki, a także aleję starodrzewu prowadzącą do zespołu dworsko-folwarcznego w Grabówce,
 - e) teren dawnego folwarku Paprotnik z zachowaną zabudową gospodarczą oraz mieszkalną z 2 połowy XIX i początku XX wieku,

- f) centralną część wsi Buków z historycznym układem ruralistycznym, kościołem parafialnym p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, Kaplicą p.w. Matki Boskiej Różańcowej oraz zachowaną w znacznym stopniu tradycyjną zabudową siedliskową z relikwiami drewnianej zabudowy gospodarczej z XIX i XX wieku.
- 3) Strefa „W” – ochrony archeologicznej obejmującej:
- wczesnośredniowieczne ufortyfikowane grodzisko Gołęźców z VII/VIII wieku w Lesie Lubomskim,
 - wczesnośredniowieczną osadę obronną – grodzisko Kotowiec w Lesie Lubomskim,
 - kopiec graniczny trzech wsi usypany ok. 1793/94 roku wraz z usytuowanym obok gładem narzutowym z inskrypcją „Sophien = Linde 1822”,
 - grobowiec z pomnikiem w formie ceglanej kolumny, tzw. „Grób Bordenowskiej Pani” w Grabówce,
- 4) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej obejmującej:
- stary cmentarz w Lubomi
 - stary cmentarz w Syryni
 - obszar ochrony stanowisk archeologicznych wg numeracji pokazanej na rysunku planu:
 - w sołectwie Grabówka – obszar nr AZP:103-41 – stanowiska nr 30, 32, 33, 42÷45, 62÷65,
 - w sołectwie Lubomia – obszar nr AZP:103-41 – stanowiska nr 31, 34÷40, 50, oraz obszar nr AZP:103-40 – stanowiska nr 59÷64,
 - w sołectwie Syrynia – obszar nr AZP:103-41 – stanowiska nr 1÷29, 46÷49, 55÷59 i 79,
 - w sołectwie Buków – obszar nr AZP:103-40 – stanowisko nr 137,
 - obszar ochrony stanowisk archeologicznych w promieniu 40 m od centrum stanowiska,
- 5) strefa „K” – ochrony krajobrazu obejmującej:
- stary cmentarz w Lubomi
 - stary cmentarz w Syryni
 - nowy cmentarz w Lubomi wraz z cmentarzem żołnierzy radzieckich,
 - nowy cmentarz w Syryni,
- 6) strefa „E” – ochrony ekspozycji obejmującej:
- otoczenie zespołu dworsko-folwarcznego w Grabówce,
 - panoramy z kopca granicznego wsi Lubomia, Syrynia i Grabówka,
 - kompozycyjnych powiązań widokowych pomiędzy zespołem dworsko-folwarcznym Grabówka i wsią Lubomia,
 - ciąg widokowy z ul. Raciborskiej w kierunku Syryni oraz panoramę wsi z rejonu ulicy Dąbrowy
8. W strefach, o których mowa w ust. 7 ustala się:
- 1) w strefach „A” ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanie elementów o wartościach zabytkowych w szczególności takich jak:
- historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - historyczne zespoły budowlane i pojedyncze obiekty zabytkowe,
 - przebieg dróg i ciągów pieszych oraz rozmieszczenie placów,
 - założenia krajobrazowe i kompozycje parkowe, w tym drzewostany o charakterze parkowym, formy zaprojektowanej zieleni, w tym zespoły zieleni i pojedyncze drzewa,
- 2) w strefach „A” podejmowanie działań konserwatorskich zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego elementów, w szczególności poprzez:
- przeprowadzenie kompleksowych badań archeologicznych, poprzedzających wszelką działalność inwestycyjno-budowlaną,

- b) prace konserwatorskie i restauratorskie,
 - c) modernizację techniczną w zakresie konstrukcji obiektów oraz dostosowania współczesnej funkcji do ich zabytkowego charakteru,
 - d) uczytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - e) rekonstrukcję, dekompozycję oraz uzupełnienie historycznych układów zieleni,
 - f) usunięcie współczesnych obiektów dysharmonizujących,
- 3) w strefach „B” ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, w szczególności takich jak:
- a) historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c) charakter i skala zabudowy tradycyjnej,
 - d) historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
 - e) elementy historycznej kompozycji zieleni,
- 4) w strefach „B” podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, w szczególności poprzez:
- a) uczytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b) uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,
 - c) prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
 - d) przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e) dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
 - f) nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej,
- 5) w strefach „W” bezwzględny zakaz wszelkiej działalności budowlanej nie związanej bezpośrednio z pracami konserwatorskimi lub badaniami archeologicznymi,
- 6) w strefach „OW” wszelkie inwestycje budowlane i prace ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi,
- 7) w strefach „K” ochronę układu kompozycyjnego cmentarzy wraz z zachowanymi elementami w postaci nagrobków, figur i krzyży oraz relikdami starodrzewu,
- 8) w strefach „E” wykorzystanie widoków i charakterystycznych dominant w kompozycji przestrzennej nowej zabudowy.
9. Ustala się konieczność zachowania i ochronę wartości kulturowych kapliczek, figur i krzyży przydrożnych pokazanych na rysunku planu – jako obiektów o wartościach kulturowych.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

- 1) A1ZP, A2ZP, A3ZP, B1ZP÷B5ZP i B7ZP– zielen parkowa i urządzona,
- 2) otoczenie budynków użyteczności publicznej oraz tereny sportowo – rekreacyjne o symbolu A1US, A2US, B1US, B2US, B4US, C1US÷C4US.

2. Rozmieszczenie elementów małej architektury i nośników reklamy na terenach przestrzeni dróg publicznych musi uwzględniać podstawowe przeznaczenie tych terenów dla komunikacji drogowej.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamy.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez i uroczystości.

§ 7. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów obligatoryjnie wymagających scalania i podziału nieruchomości jako procesu organizowanego przez Gminę Lubomia.

2. Dopuszcza się scalania i podziały oraz podziały dla uzyskania minimalnej powierzchni działek budowlanych:

1) na terenach o symbolach MN:

- a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
- c) dla zabudowy zwartej 300 m²,

2) na terenach o symbolach MN minimalna szerokość frontu działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej 22,0 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej 18,0 m,
- c) dla zabudowy zwartej 7,2 m,

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°÷90°.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej drogi o symbolach A1KDG, A2KDG, B1KDG÷B4KDG, C1KDG dla publicznej drogi klasy „główna”,
- 2) zachowanie istniejącej drogi o symbolu A1KDZ dla publicznej drogi klasy „zbiorcza”,
- 3) zachowanie istniejących dróg o symbolach A1KDL÷A8KDL, B1KDL÷B3KDL, C1KDL, C2KDL dla publicznej drogi klasy „lokalna”,
- 4) zachowanie i modernizacja istniejących dróg o symbolach KDD dla publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
- 5) zachowanie istniejących dróg o symbolach DG dla dróg gospodarczych,
- 6) dopuszczenie realizacji nowych dróg o symbolach KDX dla publicznych dróg dojazdowych oraz ciągów pieszojezdnych,
- 7) dopuszczenie realizacji nowych dróg o symbolach KDW dla dróg wewnętrznych,
- 8) modernizację istniejących i budowę nowych parkingów na terenach o symbolach KDS,
- 9) parametry dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach KDG – 30,0 m
- 2) dla dróg o symbolach KDZ – 20,0 m
- 3) dla dróg o symbolach KDL – 12,0 m
- 4) dla dróg o symbolach KDD – 10,0 m
- 5) dla dróg o symbolach KDW i ciągów pieszojezdnych o symbolach KDX – 6,0 m

3. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg, o których mowa w ust. 2 w przypadku dróg istniejących, zgodnie z ich aktualnym wydzieleniem własnościowym.

4. Utrzymuje się zachowanie powiązań wewnętrznego układu komunikacyjnego z drogą wojewódzką o symbolu KDG poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

5. Ustala się następujące wskaźniki niezbędnych ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych:

- 1) dla obiektów handlowych – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów gastronomii i rozrywki – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla hoteli i moteli – 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
- 4) dla biur – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 6) dla lokali rozrywkowych – 30 miejsc na 100 miejsc widowiskowych,
- 7) dla obiektów sportowych – 30 miejsc na 100 użytkowników,
- 8) dla szkół, przedszkoli i żłobków – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 9) dla przychodni zdrowia – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie.

6. Na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi obowiązują określone w przepisach szczególnych o transporcie kolejowym odległości od granicy obszaru kolejowego, bądź osi skrajnych torów oraz warunki dopuszczające usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli, a także dotyczące sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

7. Na terenach przewidywanych w planie do zabudowy ustala się możliwość obsługi budynków i obiektów drogami dojazdowymi i wewnętrznymi oraz na zasadzie służebności drogowych.

8. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się zachowanie istniejących tras i ścieżek rowerowych, możliwość budowy nowych tras i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
- 2) na obszarze planu uwzględnienie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami izolacyjnymi i sanitarnymi określonymi odrębnymi przepisami,
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń,
- 4) przebudowę sieci oraz budowę nowych sieci ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego miasta Raciborza,
- 2) dopuszcza się pobór wody z ujęć lokalnych i ze studni przydomowych do czasu realizacji systemu zaopatrzenia o którym mowa w pkt 1 pod warunkiem zachowania jakości wody odpowiadającym przepisom sanitarnym,
- 3) ciśnienie w sieci regulowane będzie w oparciu o automatyczną pompownię sieciową zlokalizowaną na terenie o symbolu A1ITW oraz zbiorniki wody zapasowej zlokalizowane na terenie o symbolu B1ITW,
- 4) dla zapewnienia ciągłości dostawy wody pitnej konieczność utrzymywania awaryjnego połączenia sieci z ościennymi gminami.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzieli system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych do kanalizacji deszczowej,

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych z sołectw Lubomia, Syrynia, Grabówka na oczyszczalnię ścieków w Raciborzu, poprzez kanalizację grawitacyjno-pompową,
- 3) odprowadzenie ścieków z sołectwa Buków do lokalnego systemu oczyszczania ścieków,
- 4) do czasu realizacji sieci gminnej możliwość odprowadzania ścieków do oczyszczalni lokalnych, gromadzenia ścieków w zbiornikach z okresowym ich opróżnianiem oraz dla sołectwa Buków również do przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) utrzymanie zaopatrzenia terenów objętych planem w gaz ziemny dostarczany sieciowo,
- 2) uzupełniające zaopatrzenia w gaz płynny,
- 3) modernizację, przebudowę i budowę układów grzewczych w oparciu o kotły posiadające sprawność powyżej 80 %,
- 4) możliwość poboru ciepła dla celów grzewczych z innych odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się:

- 1) przebieg istniejącej linii wysokich napięć 400 kV przez tereny objęte planem,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii napowietrznych i kablowych 20 kV poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV,
- 3) utrzymanie istniejących lokalizacji stacji transformatorowych,
- 4) pokrycie zwiększającego się zapotrzebowanie w energię elektryczną poprzez:
 - a) zamianę istniejących transformatorów na jednostki o większej mocy,
 - b) budowy nowych stacji transformatorowych zasilanych z sieci 20 kV napowietrznych lub kablowych,
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązujące strefy technologiczne ograniczające zabudowę i stały pobyt ludzi i wynoszące dla:
 - a) linii 400 kV pas 80 m,
 - b) z zastrzeżeniem lit. c linii 20 kV 8 m od osi linii,
 - c) możliwość zmniejszenia strefy od linii 20 kV należy uzgodnić z właścicielem sieci.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach planu występują następujące obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie eksploatowane złoża węgla kamiennego „Anna Pole Południe”,
- 2) złoża węgla kamiennego „Anna” dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Pszów”,
- 3) nieeksploatowane złoża kruszyw naturalnych:
 - a) „Racibórz Zbiornik Górny”
 - b) „Buków IV”
 - c) „Buków A”
- 4) złoża kruszyw naturalnych na których eksploatację udzielono koncesji:
 - a) Lubomia III w terenie górniczym Lubomia III
 - b) Buków II w terenie górniczym Buków II
 - c) Buków C w terenie górniczym Buków C
 - d) Bieniek I w terenie górniczym Bieniek I

- e) Buków D w terenie górniczym Buków D
2. Granice obiektów o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1÷4 pokazano graficznie na rysunku planu.
 3. W granicach terenu górniczego o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 ustala się konieczność uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górnictwa przy przebudowie istniejących i realizacji nowych obiektów,
 4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
 5. Na terenach zalewowych pokazanych graficznie na rysunku planu ustala się zakaz realizacji budynków z podpiwniczeniem oraz konieczność realizacji parterów budynków na wysokości minimum 1,0 m od powierzchni terenu.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Ustala się możliwość zachowania dotychczasowego urządzenia i użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności zabudowy

Dla zbiorów terenów o symbolach MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) budynki w zabudowie bliźniaczej i zwartej, realizowane w granicach własności z działką sąsiednią lub działkami sąsiednimi,
- b) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej, oraz rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej o ile uciążliwość jej oddziaływania mieściła się będzie w granicach nieruchomości na której jest zlokalizowana,
- c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
- d) drogi dojazdowe i wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe, chodniki, skarpy terenowe przy drogach publicznych,
- e) ogrody wraz z elementami małej architektury,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) wszelkiego rodzaju obiekty i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności: obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, stolarskie, ślusarskie, blacharskie, lakiernicze, punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiekty magazynowo-składowe, związane z produkcją rolną lub przechowywaniem płodów rolnych, dyskoteki,
- b) warsztaty naprawy i obsługi samochodów o więcej niż 2 stanowiskach, stacje paliw,
- c) garaże i parkingi dla samochodów ciężarowych,
- d) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z § 7 ust. 2,
- b) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 13,0 m,
- c) na terenach o symbolach B119MN÷B121MN, B127MN÷B129MN, B134MN, B135MN, B146MN, B147MN, B149MN, B151MN, B155MN÷B157MN nakazuje się stosowanie dachów spadzistych,

- d) z zastrzeżeniem lit. e konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż dróg,
- e) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ oraz $20^{\circ} \div 75^{\circ}$ w przypadku realizacji dachu mansardowego. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o dachach płaskich, do których nawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej.
- f) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 3,5 m dla budynków z dachami płaskimi i 5,5 m dla budynków z dachami spadzistymi,
- g) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 40%,
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
- i) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- j) dla zabudowy zwartej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków w granicach własności działek nie przylegających do dróg publicznych.

§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dla zbiorów terenów o symbolach MW w podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) budynki usługowe i pomieszczenia usługowe,
- b) usługi handlu, sportu i rzemiosła, którego działalność nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) drogi dojazdowe, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
- d) garaże i budynki gospodarcze,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) stacje paliw,
- c) bazy, składy i magazyny nie związane z prowadzoną na tej samej działce działalnością usługową,
- d) zespoły garaży boksowych,
- e) garaże i parkingi dla samochodów ciężarowych,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż dróg,
- c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ oraz $20^{\circ} \div 75^{\circ}$ w przypadku realizacji dachu mansardowego. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o dachach płaskich, do których nawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 40%,
- e) dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,

f) wysokość nowych budynków nie może być większa niż 16,0 m.

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej

Dla zbiorów terenów o symbolach RM o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) wolnostojące budynki jednorodzinne dla członków rodzin w rodzinnych gospodarstwach rolnych,
- b) obiekty i urządzenia związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego,
- c) obiekty usług handlu związane ze sprzedażą produktów w gospodarstwach rolnych,
- d) obiekty hodowli i produkcji rolniczej, oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
- e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi, place, parkingi, garaże,
- g) ogrody, trawniki,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) obiekty i urządzenia produkcyjne nie związane z rolnictwem,
- b) bazy transportowe i stacje obsługi pojazdów,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m, za wyjątkiem silosów oraz innych obiektów związanych z gospodarką rolną i hodowlaną, których wysokość wynika z technologii ich funkcjonowania, przy czym wysokość tych obiektów nie może być większa niż 20,0 m,
- b) w ramach działki zagrodowej zachowanie co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej konieczność stosowania geometrii dachów kalenicowych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci $20^\circ \div 45^\circ$, oraz $20^\circ \div 75^\circ$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 40 %, za wyjątkiem budynków inwentarskich i hodowlanych oraz szklarni i namiotów foliowych w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, gdzie dopuszcza się możliwość zabudowy do 60 % powierzchni działki,
- e) dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

§ 15. Tereny zabudowy usługowej

Dla zbiorów terenów o symbolach U o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego, budynki mieszkalne dla właścicieli obiektów usługowych, oraz możliwość zachowania i rozbudowy budynków mieszkalnych istniejących,
- b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw i stacje obsługi samochodów, pod warunkiem, że nie będą stwarzały uciążliwości dla terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej, usług rekreacji i terenów zieleni parkowej,
- c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
- d) obiekty i urządzenia usług publicznych,
- e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- f) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- g) drogi dojazdowe i wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m, place, chodniki,
- h) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
 - c) wszelkiego rodzaju użytkowania, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,
 - d) place składowe, składowiska odpadów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 25 %,
 - d) dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - e) dla nowych inwestycji zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji.

§ 16. Tereny usług publicznych

Dla zbiorów terenów o symbolach UP o podstawowym przeznaczeniu dla usług publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) budynki mieszkalne związane z funkcją podstawową terenów,
 - b) modernizacja otoczenia obiektów kultu religijnego pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony ich wartości kulturowej,
 - c) zielen parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) miejsca parkingowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) wszelkiego rodzaju obiekty i pomieszczenia o funkcji produkcyjnej, usługowej, rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej oraz inne nie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) obiekty i urządzenia zakłócające ład przestrzenny w otoczeniu obiektów kultu religijnego i o wartościach kulturowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość nowej zabudowy nie może być większa niż 15,0 m,
 - b) wysokość obiektów istniejących może być zmieniona wyłącznie w zakresie potrzeb zmiany ich konstrukcji dachów, lecz nie więcej niż 4,5 m
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów, za wyjątkiem obiektów położonych na terenach o symbolach A4UP, B4UP,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki wliczając do tej powierzchni również boiska sportowe i place zabaw, na terenach obiektów usług oświaty,
 - e) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy – 60 %.

§ 17. Tereny usług sportu i rekreacji

Dla terenów o symbolach US o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu i rekreacji ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkania i budynki mieszkalne dla właścicieli lub administratorów obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi terenów sportowych, rekreacyjnych i imprez okolicznościowych,
 - c) zielen parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - d) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego,
 - e) drogi, place, chodniki,
 - f) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,
 - g) na terenie o symbolu C3US powierzchniowa eksploatacja kopalni,
- 2) przeznaczenie zabronione:
- a) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 15,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejszy niż 50%,
 - d) przy lokalizacji zabudowy i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 18. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Dla zbiorów terenów o symbolach P o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) obiekty o funkcji usługowej i obsługi komunikacji kołowej,
 - b) mieszkania i budynki mieszkalne dla właścicieli lub administratorów przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych,
 - c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, drogi, chodniki,
 - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) wszelkiego rodzaju obiekty o funkcji mieszkaniowej,
 - b) działalność produkcyjna, której uciążliwość wykracza poza granice działki.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 15,0 m, przy czym od warunku tego można odstąpić w przypadkach konieczności budowy wyższych obiektów lub urządzeń jeżeli jest to związane z technologią prowadzonej produkcji lub działalności, a wysokość tych obiektów nie będzie przekraczała 20,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
 - d) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

§ 19. Tereny obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Dla zbiorów terenów o symbolach RU o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów i urządzeń obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego i związanego z gospodarką rybacką na terenach o symbolach A1RU i A3RU.
 - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
 - c) obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie będzie obejmowała terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz, że obiekty spełniały będą wymogi wynikające z przepisów odrębnych,
 - d) domy mieszkalne jednorodzinne dla osób prowadzących gospodarstwo i związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, obiekty usługowe w ramach gospodarstw agroturystycznych,
 - e) drogi, place, chodniki,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym możliwość budowy oczyszczalni ścieków,
 - g) zieleń niska i wysoka,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) obiekty o funkcji oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) obiekty produkcyjne nie związane z rolnictwem.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12,0 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których technologia wymaga realizacji obiektów i urządzeń o większej wysokości, lecz nie wyższych niż 20,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25 % powierzchni działki,
 - d) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

§ 20. Tereny przeznaczone do rekultywacji

1. Dla terenu o symbolu C1PR o podstawowym przeznaczeniu dla rekultywacji, ustala się leśny kierunek rekultywacji.

2. W ramach terenu o symbolu C1PR możliwe jest kształtowanie zbiorników wodnych oraz realizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 21. Tereny rolnicze

Dla zbiorów terenów o symbolach R o podstawowym przeznaczeniu jako tereny rolnicze ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) dojazdy do nieruchomości, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - b) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg gospodarczych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym możliwość budowy oczyszczalni ścieków,
 - d) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich,
 - e) możliwość wymiany kubatury oraz rozbudowy budynków istniejących w ramach zabudowy zagrodowej o maksymalnie 50% powierzchni istniejącej zabudowy,
 - f) tymczasowe obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną,
 - g) na terenach o symbolach B26R, C1R i C2R możliwość budowy suchego zbiornika przeciwpowodziowego, oraz obiektów przeciwpowodziowych.
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 1 lit. e, oraz tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
 - b) składowanie odpadów przemysłowych i komunalnych,
 - c) roboty ziemne zmieniające ukształtowanie terenu.

§ 22. Tereny lasów i zadrzewień

Dla zbiorów terenów o symbolach ZL, których przeznaczenie podstawowe to lasy i zadrzewienia. Dla tych terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - b) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz urządzenia i obiekty służące gospodarce leśnej,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe trwale związane z gruntem, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną,
 - b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place

§ 23. Tereny zieleni urządzonej

Dla zbiorów terenów o symbolach ZP o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej ustala się

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia małej architektury, szalety,
 - b) ciągi piesze i ścieżki spacerowe, drogi wewnętrzne,
 - c) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty małej gastronomii, estrady, kręgi taneczne,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty tymczasowe nie związane z imprezami organizowanymi na terenach o symbolach ZP,
 - b) napowietrzne sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 5,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 % powierzchni terenu o symbolu ZP wydzielonego na rysunku planu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni terenu.

§ 24. Tereny cmentarzy

Dla terenów o symbolu ZC przeznaczonym dla cmentarza ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe, szalety publiczne,
 - b) obiekty usługowe (handel, gastronomia, ekspozycja nagrobków),
 - c) miejsca parkingowe dla samochodów, aleje i ścieżki cmentarne,
 - d) zieleń, obiekty małej architektury,
 - e) sieci infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenia zabronione
 - a) obiekty o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej,

- b) obiekty o funkcji usługowej nie związane z funkcjonowaniem cmentarzy,
 - c) drogi publiczne, place składowe.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym wysokość zabudowy nie może być większa niż 10,0 m, za wyjątkiem obiektów sakralnych, których wysokość nie może być większa niż 25,0 m.

§ 25. Tereny ogrodów przydomowych

Dla terenów o symbolach ZM, których przeznaczenie podstawowe to ogrody przydomowe ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - b) altany ogrodowe o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m²,
 - c) oczka wodne, ścieżki spacerowe,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe, produkcyjne, garaże,
 - b) szklarnie i namioty foliowe,
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość altan ogrodowych nie może być większa niż 5,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15 % powierzchni terenu o symbolu ZM wydzielonego na rysunku planu, lub powierzchni działki przeznaczonej dla ogrodu przydomowego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni działki przeznaczonej dla ogrodu przydomowego.

§ 26. Tereny łąk i pastwisk

Dla zbiorów terenów o symbolach ZŁ o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni łąkowej ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona i izolacyjna,
 - b) zbiorniki wodne i stawy, oraz budynki związane z gospodarką rybacką o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m², oraz wysokości nie przekraczającej 5,5 m,
 - c) możliwość zachowania, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów do 50 % ich dotychczasowej kubatury oraz nie przekroczenie wysokości budynków 12,0 m,
 - d) drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oraz obiekty związane z oczyszczaniem i przesyłaniem ścieków sanitarnych i deszczowych, wraz z budynkami i budowlami towarzyszącymi, których wysokość nie może przekraczać 9,0 m,
 - f) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną i leśną,
 - g) rolnicze wykorzystanie łąk i pastwisk,
 - h) na terenach o symbolach C1ZŁ i C2ZŁ możliwość budowy obwałowań zbiornika przeciwpowodziowego,
- 2) przeznaczenie zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe, za wyjątkiem wymienionych w pkt 1 lit. c, oraz pkt 1 lit. e
 - b) zalesienia i zadrzewienia (poza pojedynczymi nasadzeniami drzew),
 - c) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place,

- d) eksploatacja surowców, podnoszenie i obniżanie poziomu gruntów, za wyjątkiem budowy obwałowań zbiornika przeciwpowodziowego na terenach o symbolach C1ZŁ i C2 ZŁ, oraz budowy obiektów i urządzeń wymienionych w pkt 1 lit. e.

§ 27. Tereny wód powierzchniowych

Dla terenów o symbolach WS, których przeznaczenie podstawowe to wody powierzchniowe, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia dotychczasowej retencji wód,
 - b) na terenie o symbolu C8WS powierzchniowa eksploatacja kopalin,
 - c) zmniejszenie powierzchni terenów o symbolach C1WS i C2WS w wyniku budowy obwałowań zbiornika przeciwpowodziowego, o którym mowa w § 4 ust. 8,
 - d) produkcja rolna na gruntach nieprzekształconych,
- 2) przeznaczenia zabronione – z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b wszelkiego rodzaju użytkowania poza wodami powierzchniowymi, oraz przekształceniami związanymi z budową wysp, półwyspów i innych urządzeń związanych z rekreacyjnym zagospodarowaniem terenów.

§ 28. Tereny infrastruktury technicznej

1. Dla terenów o symbolach ITW, których przeznaczenie podstawowe to urządzenia i elementy infrastruktury technicznej - wodociągi, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) dojazd do nieruchomości,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) zieleń urządzone,
- 2) przeznaczenia zabronione objekty i urządzenia nie związane z infrastrukturą techniczną.

2. Na terenie o symbolu A1ITW zachowuje się istniejące zbiorniki wody pitnej, a na terenie o symbolu B1ITW ustala się lokalizację pompowni wody.

3. Na terenach o symbolach A21ZŁ, A71MN, A1R, A15ZŁ, A42MN, A112MN ustala się lokalizację pompowni ścieków bytowych.

4. Na terenie o symbolu B41ZŁ dopuszcza się możliwość budowy obiektów i urządzeń lokalnej oczyszczalni ścieków w granicach pokazanych orientacyjnie na rysunku planu i opisanych symbolem IT wraz z drogą dojazdową od drogi o symbolu B11KDD.

§ 29. Tereny komunikacji – tereny dróg i tereny kolejowe

1. Ustala się tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, DG.

2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,
 - c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach nie kolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,
 - d) okazjonalne dojazdy do budynków drogami o symbolach KDW oraz dopuszczenie możliwości przejazdu tymi drogami pojazdów uprzywilejowanych, wymienionych w przepisach odrębnych,
- 2) przeznaczenia zabronione - objekty kubaturowe poza obiektami przystanków autobusowych,
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości : jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,
- b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.
3. Tereny kolejowe w granicach opracowania planu są terenami zamkniętymi.

4. Dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów o których mowa w ust. 3 wymagane jest zachowanie obowiązujących przepisów dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

Rozdział 4. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

§ 30.

1. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków od krawędzi dróg.

2. Dla terenu o symbolu A108MN wymaganą w § 12 pkt 3 lit. h powierzchnię biologicznie czynną należy zachować wzdłuż doliny istniejącego cieku powierzchniowego.

3. Tereny o symbolach C1WS, C2WS, C1ZŁ, C2ZŁ, C1R, C2R, C1ZL, C3ZL i C6ZL wchodzi w skład suchego zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” na rzece Odrze.

4. W ramach terenów o symbolach C1WS, C2WS, C1ZŁ i C2ZŁ ustala się możliwość budowy obwałowań zbiornika przeciwpowodziowego, o którym mowa w ust. 5.

5. W zagospodarowaniu terenów o symbolach A6RM i A7RM oraz B4RM należy szczególnie uwzględnić ochronę wód powierzchniowych na terenie o symbolu A14WS przed zanieczyszczeniami wynikającymi z działalności na tych terenach.

6. Na terenach zabudowanych oznaczonych graficznie na rysunku planu dopuszcza się możliwość zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów w zakresie 10 % wartości wyliczonych na podstawie parametrów i wskaźników ustalonych w planie.

7. Na terenach o symbolach A20MN, A34MN, A39MN, A88MN, A89MN, B23MN÷B26MN, B30MN, B31MN, B63MN, B105MN, A8U, A9U, B3U÷B5U, B15U÷B17U przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić minimalną odległość 50,0 m od granic cmentarza.

8. Uciążliwość oddziaływania lokalnej oczyszczalni ścieków, którą dopuszcza się do lokalizacji na terenie o symbolu B41ZŁ nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tego terenu.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 w związku z zachowaniem ich dotychczasowego użytkowania lub przeznaczenia nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu renty urbanistycznej.

§ 32.

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

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubomia.

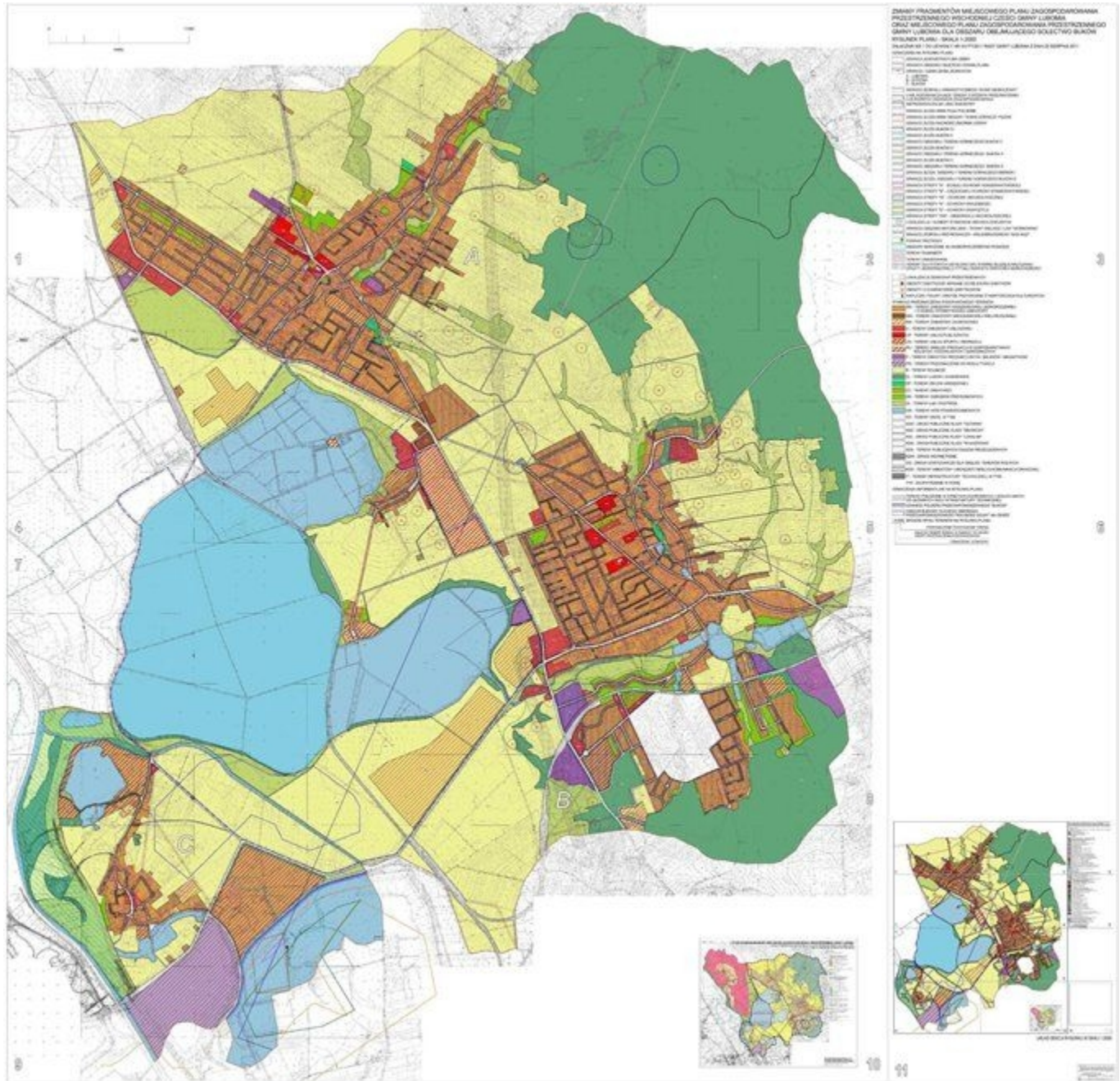
§ 34.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lubomia

mgr Roman Bizoń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/77/2011
Rady Gminy Lubomia
z dnia 29 sierpnia 2011 r.



Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Lubomia oraz miejscowego planu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwagi
1	1	09.12.2010 r.	Składający uwagę wnioskują o przeklasyfikowanie działki na budowlaną.	675/27, 694/33	B1R – tereny rolnicze		•	Działka znajduje się poza obszarem urbanizacji wskazanym w polityce przestrzennej rozwoju gminy. Dopuszczenie do zabudowy działki prowadziłoby do rozproszenia się budownictwa co nie jest zgodne z wymogami kształtowania ładu przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i krajobrazu gminy.
2	2	10.12.2010 r.	Składająca uwagę prosi o przekwalifikowanie działki na teren budowlany, przynajmniej jej część w celu budowy domu jednorodzinnego.	1389/163	B12R – tereny rolnicze		•	Działka znajduje się poza obszarem urbanizacji wskazanym w polityce przestrzennej rozwoju gminy. Dopuszczenie do zabudowy działki prowadziłoby do rozproszenia się budownictwa co nie jest zgodne z wymogami kształtowania ładu przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i krajobrazu gminy.
3	6	14.12.2010 r.	Składająca uwagę wnosi o pozostawienie dotychczasowego zapisu jak w obowiązującym planie tj. pozostawienie dojazdu oznaczonego symbolem KDDO5. Jako alternatywne rozwiązanie wnioskuje o ustanowienie dojazdu do posesji od strony drogi oznaczonej symbolem KDD 04, co również rozwiązuje problem a równocześnie utworzy drugą linię zabudowy.	360/64	A1KDD – droga dojazdowa		•	Istnieje możliwość realizacji dojazdu do działki 360/64 od strony zachodniej poprzez drogę wewnętrzną. Zrezygnowano w planie z wyznaczenia publicznych dróg dojazdowych.
4	8b	15.12.2010 r.	Składający uwagę wnosi	921/434	A6R – tereny		•	Działka znajduje się poza obszarem urbanizacji wskazanym w polityce

			o przeznaczenie zaznaczonego terenu na mapie kolorem zielonym do zabudowy mieszkaniowej.		rolnicze			przestrzennej rozwoju gminy. Dopuszczenie do zabudowy działki prowadziłoby do rozproszenia się budownictwa co nie jest zgodne z wymogami kształtowania ładu przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i krajobrazu gminy.
5	9	15.12. 2010 r.	Składający uwagę wnioskują o zabudowę działek wzdłuż ulicy Mickiewicza o dwie linie zabudowy.	475/168, 556/167, 554/164	R – tereny rolnicze		•	Zgodnie ze strategią rozwoju gminy we wnioskowanym rejonie utrzymano możliwość lokalizacji domów tylko w pierwszej linii zabudowy.
6	14	20.12. 2010 r.	Składający uwagę wnioskuje o dalsze dopuszczenie do prowadzenia gospodarstwa rolnego (możliwość rozbudowy gospodarstwa). Rozbudowa polegałaby na budowie wiaty rolniczej, garażu, przenośnika kubełkowego i silosów zbożowych.	144/65	A14MN-tereny zabudowy mieszkaniowej		•	W ramach terenów MN istnieje możliwość rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej, o ile uciążliwość jej oddziaływania mieści się w granicach nieruchomości na której jest zlokalizowana .
7	22	28.12. 2010 r.	Składający uwagę wnosi o usunięcie w całości z mpzp drogi oznaczonej symbolem B24 KDW w szczególności jej fragmentu przebiegającego od ul. Ogrodowej do ul. M. Konopnickiej ozn. w poprzednim planie symbolem KDD 80	1404/27	B24KDW – droga wewnętrzna		•	Zrezygowano w większości z planowanej drogi wewnętrznej pozostawiając drogę umożliwiającą obsługę domów w drugiej linii zabudowy od ul. Konopnickiej i Ogrodowej.
8	23b	30.12. 2010 r.	Wniosek o przedłużenie drogi o symbolu A1 DG tak aby połączyć ulicę Mickiewicza a teren rolny o symbolu A4R (tzw. chodniki) przeznaczyć pod zabudowę indywidualną .	-	A4R – tereny rolnicze		•	Wnioskowany rejon znajduje się poza obszarem urbanizacji gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
9	25a	03.01. 2011 r.	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu rolniczego na teren górniczy, w celu uzyskania koncesji na eksploatację żwiru i piasku.	745/142, 77/5, 78/1, 79/1, 80/5	C5WS – tereny wód otwartych C11R – tereny rolne		•	W strategii rozwoju gminy we wnioskowanym rejonie nie przewiduje się powierzchniowej eksploatacji surowców.
10	25b	03.01. 2011 r.	Składający uwagę prosi o zmianę	72/6, 109/6, 110/6, 135/1,	C11R – tereny		•	W strategii rozwoju gminy we wnioskowanym rejonie nie

			przeznaczenia działki z terenu rolniczego na teren górniczy, w celu uzyskania koncesji na eksploatację żwiru i piasku	136/1	rolne C5WS – tereny wód otwartych			przewiduje się powierzchniowej eksploatacji surowców.
11	27	04.01. 2011 r.	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki 878/143 oraz część działki 149 na symbol RM.	877/143	AR – tereny rolnicze		•	We wnioskowanym rejonie terenów rolnych nie przewiduje się lokalizacji obiektów i urządzeń zabudowy zagrodowej z uwagi na ochronę zwartych kompleksów rolnych oraz bliskość ok. 100 m planowanej zabudowy mieszkaniowej. W planie wyznaczono znaczne tereny dla rozwoju zabudowy zagrodowej pomiędzy sołectwami Syrynia i Buków.
12	36	14.01. 2011 r.	Składający uwagę proponuje zmianę zapisów obszaru określonego symbolem A2P polegająca na dopuszczeniu możliwości zabudowy mieszkaniowej nie tylko przez właścicieli lub administratorów przedsiębiorstw.	253/66	A2P – tereny zabudowy produkcyjnej składów i magazynów		•	Utrzymano przeznaczenie terenu dla zabudowy produkcyjnej. Wyznaczenie w tym terenie również większej powierzchni zabudowy mieszkaniowej tworzyłoby konflikty sprzecznych ze sobą funkcji.
13	39	17.01. 2011	Składający uwagę wnioskują o przeklasyfikowanie działki na budowlaną.	675/27, 694/33	B1R – tereny rolnicze		•	Działka znajduje się poza obszarem urbanizacji wskazanym w polityce przestrzennej rozwoju gminy. Dopuszczenie do zabudowy działki prowadziłoby do rozproszenia się budownictwa co nie jest zgodne z wymogami kształtowania ładu przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i krajobrazu gminy.
14	40	18.01. 2011 r.	Składający uwagę wnosi o nieodpłatne przejęcie na rzecz Gminy Lubomia oraz umieszczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nie jako droga służebna a jako droga gminna.	1146/139 1145/139 675/133	CMN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		•	Teren nie spełnia wymogów drogi gminnej gdyż jego szerokość jest mniejsza niż 10,0 m.
15	44	19.01. 2011 r.	Składający uwagę wnoszą o przekwalifikowanie parceli rolnej na budowlaną.	232	B25R – tereny rolnicze		•	Wnioskowany teren rolny stanowi otoczenie terenów zabudowy zagrodowej izolując tę formę możliwości zabudowy od terenów zespołu mieszkaniowego „Nowe Nieboczowy”.
16	45	24.01. 2011 r.	Składająca uwagę prosi o likwidację drogi przebiegającej przez środek działki.	293	A79MN – tereny zabudowy mieszkaniowej		•	Zachowano możliwość realizacji drogi wewnętrznej jako ciągu obsługującego nowe tereny mieszkaniowe.
17	48	24.01. 2011 r.	Składający uwagę wnosi o możliwość budowy	468	A5R – tereny rolnicze		•	Na działce istnieje możliwość lokalizacji budynku w drugiej linii zabudowy.

			domu jednorodzinnego w drugiej linii zabudowy. Prośba o zmianę przeznaczenia działki rolnej w działkę budowlaną.					Dalsze powiększenie terenów budowlanych nie jest uzasadnione pod względem przestrzennym i funkcjonalnym.
18	49	24.01. 2011 r.	Składający uwagę prosi o likwidację drogi przebiegającej przez środek działki.	1234/310	A79MN – tereny zabudowy mieszkaniowej		•	Zachowano możliwość realizacji drogi wewnętrznej jako ciągu obsługującego nowe tereny mieszkaniowe.
19	51	24.01. 2011 r.	Składający uwagę prosi o wyłączenie w całości w/w działek ze strefy opłaty renty planistycznej.	427/238, 428/238	B2RM – Tereny zabudowy zagrodowej		•	Wzrost wartości ustalono wg spójnej polityki finansowej dotyczącej całej gminy. Opłata planistyczna pobierana jest tylko w sytuacjach zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od daty wejścia w życie planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/77/2011

Rady Gminy Lubomia

z dnia 29 sierpnia 2011 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Lubomia oraz obszaru obejmującego sołectwo Buków uwzględnia inwestycje należące do zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii jednostek samorządu terytorialnego. Najważniejszymi zadaniami realizowanymi na terenie objętym planem będzie budowa infrastruktury technicznej, w szczególności budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz budowa dróg. Zgodnie z prognozą nakłady na budowę wyżej wymienionej infrastruktury technicznej wraz z dokumentacją techniczną będą kształtować się na poziomie ok. 87 mln zł. Stanowi to równowartość 4 budżetów gminy. Są to więc olbrzymie koszty jak na możliwości gminy. Nawet rozłożenie wydatków na większą ilość lat może okazać się niewystarczające, aby sfinansować przedsięwzięcie środkami własnymi gminy. Niezbędne może okazać się posiłkowanie zewnętrznymi źródłami finansowania. Na pewno dobrym rozwiązaniem dla gminy byłoby ubieganie się o dofinansowanie przedsięwzięcia ze środków unijnych, np. środki z Funduszu Spójności mogłyby mieć zastosowanie przy budowie infrastruktury kanalizacyjno – wodociągowej. Jednak z całą pewnością należy liczyć się z faktem, iż część wydatków gmina Lubomia będzie musiała pokryć we własnym zakresie. Należy także zaznaczyć, że dochody uzyskiwane w wyniku uchwalenia planu będą mogły w kolejnych latach choć w niedużej części finansować wydatki na budowę infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu wygeneruje, poza wydatkami, również dość spore dochody gminy. Docelowo wpływy z tytułu podatku od nieruchomości z terenów objętych planem mogą wynieść ponad 2,5 mln zł rocznie, zwiększając tym samym corocznie dochody własne gminy. Projekt planu uwzględnia również możliwość pobrania przez gminę jednorazowej opłaty przy transakcji sprzedaży nieruchomości, dla której nastąpił wzrost jej wartości. Prognoza skutków finansowych przewiduje wpływ do budżetu gminy z tytułu renty urbanistycznej w wysokości ponad 3,3 mln zł. Należy jednak zwrócić uwagę, iż wpływy te mogą wystąpić jedynie w chwili zbywania nieruchomości, której wartość uległa zmianie w okresie do 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu.