Załącznik do protokołu Nr XXXIV/06
z sesji Rady Gminy Rudnik
z dnia 29 marca 2006 r.

Uchwała Nr XXXIV/352/06

Rady Gminy Rudnik

z dnia 29 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Ł" Łubowice, obejmującego tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 art.41 ust.1 i art.42 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr.142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik".

Rada Gminy Rudnik

uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Ł" Łubowice, obejmujący tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem", obejmuje tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój o powierzchni 56 ha.
2. Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszarów objętych planem, a stanowiących ustalenia planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności dotyczących:
   1) przekształceń struktury funkcjonalno–przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniających istniejący układ przestrzenny wsi, chroniących krajobraz wiejski, w tym dobra kultury oraz zasoby środowiska przyrodniczego;
   2) zapewnienie trwałości procesów przyrodniczych w obrębie ekologicznego systemu obszarów chronionych, w tym w szczególności korytarza rzeki Odry oraz ochrony zainwestowania wiejskiego przed powodzią;
   3) ochrony interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.

§ 2

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione dla obszarów osadniczych i rozwojowych oraz bezpośredniego sąsiedztwa w skali 1:2 000 na aktualnej mapie zasadniczej, stanowiącej część graficzną 1a.
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1:25 000 ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rudnik" (przyjętego uchwałą nr XXXIII/229/2002 Rady Gminy Rudnik z dnia 27 marca 2002 roku),

   stanowiącym część graficzną 1b.
3. Części graficzne planu odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.

4. Stwierdzenie Rady Gminy, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych , stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
2. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 4

1. Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie1 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących:

a) przepisy ogólne — Rozdział 1,
b) przepisy szczegółowe:
- przeznaczenie terenu — Rozdział 2,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego — Rozdział 3,
- zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego — Rozdział 4,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej — Rozdział 5,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych — Rozdział 6,
- szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości — Rozdział 7,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, — Rozdział 8,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej — Rozdział 9,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy, — Rozdział 10,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów — Rozdział 11,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36.ust.4. — Rozdział 12,

c) przepisy końcowe — Rozdział 13;

2) ustaleń graficznych określających:
a) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
b) granice obszaru objętego planem miejscowym,
c) oznaczenie literowe jednostki strukturalnej Łubowice „Ł”,
d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
e) oznaczenia literowe przeznaczeń podstawowych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które zawierają:
- tereny zabudowy mieszkaniowej**:**
  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy usługowej:
  U - tereny zabudowy usługowej,
  UP - tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
  UT - tereny zabudowy usługowej – turystyki i rekreacji,
  US - tereny sporu i rekreacji;
- tereny użytkowane rolniczo**:**
  R - tereny rolnicze,
  RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

i ogrodniczych,
RO - tereny upraw ogrodniczych i sadów;
– tereny zieleni i wód:
ZP - tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleń towarzysząca terenom budowlanym, zieleńce, itp.,
ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
ZC - cmentarz,
ZCn - cmentarz nieczynny,
ISp - tereny urządzeń i obiektów ochrony przeciwpowodziowej;
– tereny urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
ITE - tereny urządzeń i sieci elektroenergetycznych,
ITW - tereny urządzeń i sieci wodociągowych;
– tereny komunikacji:
KDZ - tereny dróg publicznych: klasy główna,
KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,
KDW - tereny dróg wewnętrznych,
KS - tereny wydzielonego parkingu (czasowych miejsc postojowych);

f) oznaczenia zachowanych obiektów zabytkowych, chronionych poprzez ustalenia niniejszego planu,
g) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem stref (obszarów) podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w których mieszczą się:
– strefa ochrony konserwatorskiej,
– strefa ekologicznego systemu obszarów chronionych,
– strefa ochrony krajobrazu,
– strefa o rozpoznanej zawartości reliktów archeologicznych „W", (w której mieszczą się stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków,
– strefa ograniczeń lokalizacyjnych wokół cmentarza,
– strefa ochronna od obiektów infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę;
h) linie zabudowy: obowiązujące.

2. Część graficzna 1a obok ustaleń graficznych, o których mowa w punkcie 2, ustępu 1 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
1) sieci infrastruktury technicznej:
a) granice administracyjne sołectwa,
b) wodociąg istniejący,
c) linia napowietrzna 15 KV istniejąca;
2) zalecane linie podziału na działki budowlane;
3) ciągi rowerowe;
4) ciągi rowerowe poza obszarem objętym planem miejscowym,
5) zasięg wód powodziowych z lipca 1997 roku;
3. Przepisy szczegółowe zawarte w rozdziałach 1÷ 9 i 11÷12 dotyczą całego obszaru objętego planem, przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale10 dotyczą terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 5

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych i graficznych:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
3) granic obszarów rehabilitacji infrastruktury technicznej.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rudnik, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami);
3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt.2;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia występujące na tym samym terenie, określone jako uzupełniające;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
6) przestrzeni publicznej –zgodnie z definicją zawartą w art.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto należy przez to rozumieć miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy (place, ulice, itp.) w szczególności te, które "służą za miejsce spotkań koncentracji życia społecznego, lokalizacji znaczących dla gminy obiektów", w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;
7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy, (usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, muzea, galerie, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli, wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
8) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowaną w części graficznej 1a, lub określoną w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,80 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów, itp. oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max. na 50% długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia paragrafu 11;
9) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe;
10) tradycji miejsca – należy przez to rozumieć widoczne elementy i ślady kompozycji urbanistycznej wsi (w tym historycznej) w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych itp., oddziaływujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
11) restauracji i modernizacji technicznej istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę najstarszych budynków i zespołów budynków, polegającą na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości i nadania im współczesnych treści przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji (urbanistycznej wsi) historycznej i współczesnej;
12) starannie dobranym materiale, właściwych proporcjach,, regularnej formie w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, szyldów, krat zabezpieczających – należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki, wielkości i formy;
13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie poziomego rzutu bryły budynku, który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnie zabudowy działki obliczamy jak sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków łącznie wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
14) kompensacji przyrodniczej – należy przez to rozumieć zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

15) strefach technicznych – należy przez to rozumieć strefę uciążliwości, strefę ochronną, strefę kontrolowaną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmujące:
   a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
   b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
   c) teren wokół ujęć wody, o którego zasięgu i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;
16) aranżacji sezonowej – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów;
17) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:
   a) usługowym – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiebiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nietworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
   b) produkcyjnym – samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp., obejmujaca zwykle cały cykl wytwarzania nowych dóbr materialnych;
18) elewacji kalenicowej – należy przez to rozumieć elewację w płaszczyznach równoległych do kalenicy;
19) elewacji szczytowej – należy przez to rozumieć elewację w płaszczyznach prostopadłych do kalenicy;
20) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 7

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 10 oraz na zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą być wprowadzone: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej, produkcji lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, usług, również dla samochodów ciężarowych, w przypadku terenów przeznaczonych dla usług turystyki i rekreacji również dla autobusów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ciągi piesze, pieszojezdne, ścieżki rowerowe – o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 8

Wyznacza się w jednostce strukturalnej Łubowice „Ł” tereny wydzielone w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerem i symbolem, dla których określa się przeznaczenie podstawowe zgodnie z podanymi w tabeli:

1	**Ł1MN ÷ Ł16MN**	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej

		jednorodzinnej,
2	**Ł1U – Ł4U**	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej,
3	**Ł1UP**	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej – usług publicznych,
4	**Ł1UT**	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej – turystyki i rekreacji,
5	**Ł1US**	z podstawowym przeznaczeniem dla sportu i rekreacji,
6	**Ł1R – Ł7R**	z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa,
7	**Ł1RO**	z podstawowym przeznaczeniem dla upraw ogrodniczych i sadów,
8	**Ł1RM – Ł15RM**	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodowych,
9	**Ł1ZP**	z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej takiej jak parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce,
10	**Ł1ZI – Ł3ZI**	z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni izolacyjnej,
11	**Ł1ZC**	z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza,
12	**Ł1ZCn**	z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza nieczynnego,
13	**Ł1ISp**	z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i obiektów ochrony przeciwpowodziowej,
14	**Ł1ITE**	z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i sieci elektroenergetycznej,
15	**Ł1ITW**	z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i sieci wodociągowych,
16	**Ł1KDZ**	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy zbiorcza,
17	**Ł1KDD – Ł16KDD**	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy dojazdowa,
18	**Ł1KDW – Ł2KDW**	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg wewnętrznych,
19	**Ł1KS**	z podstawowym przeznaczeniem dla wydzielonego parkingu (czasowych miejsc postojowych).

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowej zabudowy, rozbudowa, remonty elewacji istniejącej zabudowy, zmiana ogrodzenia powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 10 z zastrzeżeniem, iż dla zespołu zabudowy mieszkaniowej nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami, (kiedy nie występują budynki mieszkalne na działkach sąsiednich).
3. Nowowznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego 1a, ustalającymi linię zabudowy obowiązującą, z dopuszczeniem:
   1) przesunięcia równoległego linii zabudowy obowiązującej (w stosunku do ustalonej), pozwalającego zachować przyjęty porządek zabudowy z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić w ramach minimum jednej pierzei ulicy, co najmniej na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami;
   2) zmiany kąta ustalonej linii zabudowy w stosunku do istniejącej lub projektowanej drogi z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić co najmniej w ramach pierzei ulicy, co najmniej na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami.
4. Dopuszcza się remonty oraz rozbudowę istniejących obiektów handlowych oraz budowę nowych do powierzchni sprzedażowej 200 m^2 (każdy), o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
5. Na działkach stanowiących luki budowlane, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy przeważającą wzdłuż pierzei ulicy, przy której usytuowane są przedmiotowe luki budowlane.

6. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikających z warunków technicznych, w tym w granicy działki w szczególności:
   1) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach zabudowy bliźniaczej;
   2) gdy lokalizacja budynku nie stoi w sprzeczności z innymi ustanowionymi, odrębnymi przepisami, w tym o drogach publicznych, o ochronie przeciwpożarowej.
7. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy obowiązującą, a linią rozgraniczającą ulicy należy wykorzystać wyłącznie dla:
   1) utwardzonego wjazdu na teren działki oraz dojścia do budynku, czasowych miejsc postojowych dla samochodów;
   2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) elementów użytkowych, w tym zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci, ogrodzenia;
   4) zieleni urządzonej.
8. Budynki gospodarcze, budynki warsztatów rzemieślniczych, itp. należy sytuować w głębi działki za budynkami mieszkalnymi i usługowymi, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
9. Dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detalu elewacji.
10. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy:
    1) kompozycja fasady: fasady budynków nowowznoszonych i remontowanych, w tym budynków realizowanych w lukach budowlanych, muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji;
    2) rodzaj materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach:
       a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
       b) dopuszcza się stosowanie na elewacjach substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
       c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem:
          – budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą,
          – budynków infrastruktury technicznej,
          – budynków gospodarczych, w tym związanych z usługami przetwórstwa rolnego;
    3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
       a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
       b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia- czerwonej, szarej,grafitowej, brązowej, z zastrzeżeniem zachowania istniejącej kolorystyki w sytuacji rozbudowy istniejących budynków;
    4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
    5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
       a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
       b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia;
    6) dopuszcza się dla zachowanych obiektów zabytkowych, stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo winny uzyskać opinię Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
    7) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
    8) witryny sklepowe:
       a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
       b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;

9) ogrodzenia działek:
   a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
   b) zakaz używania prefabrykatów betonowych od strony frontowej posesji.

11. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (wiejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
   1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
   2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych mogą być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
   3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard:
      a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową, w tym usług publicznych, za wyjątkiem terenu usługowego usytuowanego wzdłuż drogi publicznej klasy lokalna,
      b) w terenach zieleni parkowej,
   4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
   5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;
   6) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 10

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, w tym respektujące konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach strefy ekologicznego systemu obszarów chronionych (w granicach określonych w części graficznej 1a), zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się, iż działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa i rzemieślnicza winna być realizowana zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
   1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
   2) lokalizacja inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne winna uwzględniać ustalenia dokumentacji warunków hydrogeologicznych, opracowanej zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
   3) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i instalacji, których uciążliwość przekracza standardy jakości środowiska.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
   1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
   2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych w zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
   3) zaleca się stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw.

6. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku , w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
   1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
   2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
   3) masy ziemne, stanowiące grunt rodzimy, winny być składowane w związku z realizacją przedsięwzięcia i ponownie wykorzystane do rozplanowania, w tym mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmiany naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;
   4) zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów na terenach rolnych.
8. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
   1) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji, dotyczących działalności produkcyjnej, baz i składów, usług, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
   2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
      a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
      b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych);
   3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
   4) wykorzystanie nawozów naturalnych: stałych i ciekłych dla potrzeb polowej produkcji rolnej na terenach rolnych, w tym w granicach stref ochronnych ujęć wód podziemnych określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie.
9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
   1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni:
      a) skupisk zadrzewień, w tym przydrożnych,
      b) zieleni parkowej przy pałacu,
      c) zieleni cmentarnej (na cmentarzach czynnym i nieczynnym);
   2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
   3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości;
10. W zakresie ochrony terenów rolnych:
   1) nakazuje się utrzymanie terenów rolnych;
   2) zakazuje się budowy obiektów za wyjątkiem niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów związanych z gospodarką rolną oraz z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
11. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi:
   realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą

monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego rozdziału.

§ 12

Specjalistyczny nadzór archeologiczny przy większych pracach ziemnych w obszarach, gdzie dotychczas nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych, a w przypadku natrafienia na pozostałości archeologiczne przy prowadzeniu prac ziemnych – wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w celu udokumentowania znalezisk, profili, itp., zgodnie z warunkami pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o ile nie jest inaczej regulowany w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 13

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej 1a.
2. Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje:
   1) układ pałacowo – parkowy;
   2) kościół parafialny p.w. Narodzenia N.M.P. wraz z otoczeniem (w granicach wydzielonej działki);
   3) cmentarz nieczynny (wokół nieistniejącego kościoła drewnianego);

   zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Obiekt	Adres	Okres
1	Układ pałacowo-parkowy	ul. Zamkowa	druga polowa XIX wieku
2	Kościół parafialny p.w. Narodzenia N.M.P. wraz z otoczeniem	ul. Eichendorffa	początek XX wieku
3	Cmentarz nieczynny (wokół nieistniejącego kościoła drewnianego)	ul. Wolności	

3. Dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
   1) restaurację i konserwację zieleni historycznego parku przypałacowego oraz zachowanie ruiny pałacu, w tym śladów jego nieistniejących fragmentów (z możliwością jej restauracji) – wszelkie prace wymagają uzyskania opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   2) zachowanie z dopuszczeniem restauracji i modernizacji technicznej kościoła parafialnego wraz z otoczeniem – wszelkie prace, za wyjątkiem drobnych, bieżących napraw i remontów, w tym wymiany instalacji wymagają opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   3) zachowanie zieleni, układu kompozycyjnego i nagrobków na cmentarzu nieczynnym – wszelkie zmiany wymagają opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   4) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych reliktów, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań i udokumentowania znalezisk, zgodnie z warunkami pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Ustala się ochronę zachowanych elementów zabytkowych.
5. Zachowane elementy zabytkowe oznaczone odpowiednio w części graficznej 1a stanowią:
   1) cmentarz parafialny;
   2) obiekt ruchomy – kapliczki, w tym cmentarna i krzyż kamienny.
6. Dla zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

1) zachowanie zieleni, układu kompozycyjnego i nagrobków sprzed 55 lat na cmentarzu parafialnym – wszelkie zmiany wymagają opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) zachowanie, z dopuszczeniem bieżących napraw i remontów, w tym wymiany instalacji obiektów ruchomych (zgodnie z poniższym wykazem):

L.p.	Obiekt	Adres	Okres
1	Krzyż kamienny	rozwidlenie ul. Łąkowej i Wolności	początek XX w.
2	Kapliczka cmentarna	ul. Eichendorffa	początek XX w.
3	Kapliczka św. Jana Nepomucena	Ul. Wolności 11	początek XX w.

7. Ustala się strefę o rozpoznanej zawartości reliktów archeologicznych i oznacza symbolem „W".
8. Strefa, o której mowa w ustępie 7 obejmuje stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz nie wpisane do rejestru zabytków, w granicach określonych w części graficznej 1a, zgodnie z poniższymi wykazami:

Lp.	Nr stanowiska	Miejscowość	Nr rejestru	Określenie obiektu	Czas powstania
1	51	Łubowice	Op-281/70	grodzisko kultury łużyckiej, cmentarzysko przeworskie, osada wczesno - średniowieczna	kultura łużycka, okres wczesnośredniowieczny.

Lp.	Nr stanowiska	Miejscowość	Określenie obiektu nie wpisanego do rejestru zabytków	Czas powstania
1	52	Łubowice	cmentarzysko; grób; nieokreślony; nieokreślony,	IV – V brąz, k. łużycka, okres rzymski, pradzieje, pradzieje,
2	62	Ligota Książęca	ślad osadniczy, osada, osada, osada, ślad osadniczy, ślad osadniczy	neolit, kultura łużycka, kultura celtycka,kultura przeworska, pradzieje, średniowiecze.

9. Dla strefy o rozpoznanej zawartości reliktów archeologicznych „W" ustala się:
ochronę stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust.8, wszelkie planowane w ich obrębie prace ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Stanowiska archeologiczne chronione prawnie poprzez wpis do rejestru zabytków podlegają rygorom ustanowionych odrębnych przepisów.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu .
2. Dla przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.
3. Elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci, elementy zagospodarowania terenu np. chodniki, itp., muszą mieć ujednolicony charakter.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:

1) podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
2) podział terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej musi spełnić warunki:
   a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej – 300 m^2,
   b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 650 m^2,
   d) szerokość frontu działek:
      – minimum 9 m dla zabudowy szeregowej (odrębnego budynku mieszkalnego),
      – maksimum 18 m dla zabudowy bliźniaczej (odrębnego budynku mieszkalnego),
      – minimum 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
      z zastrzeżeniem punktów 3, 4, 5, 6 niniejszego ustępu;
3) dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału;
4) dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki oraz minimalnej powierzchni działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
5) dopuszcza się odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki oraz minimalnej powierzchni działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej w punkcie 2 niniejszego ustępu na terenach nowoprojektowanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sytuacji zastanego, istniejącego podziału geodezyjnego , pozwalającego zachować porządek zabudowy, o którym mowa w przepisach niniejszej uchwały;
6) dopuszcza się w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktu 2 niniejszego ustępu, odstępstwo od uwzględnieni szerokości frontu działki oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału, (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków punktu 2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek);
7) dopuszcza się wtórne podziały terenów, przeznaczonych dla innych funkcji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, nie wymienionych w punktach 2- 6 niniejszego ustępu;

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 16

Na terenach z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami **Ł1R÷Ł7R** ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem paragrafu 10 ustępu 10, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
2) dopuszcza się remont i modernizację istniejącej sieci rowów melioracyjnych, budowę nowych rowów.

§ 17

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla upraw ogrodniczych i sadów, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1RO** ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem realizacji obiektów gospodarczych, obiektów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem typu altana, związanych wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym.

§ 18

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ZP** ustala się:

1) obowiązek respektowania zasad ochrony zieleni, określonych w § 10, ustępie 9;
2) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych małej gastronomii, obiektów gospodarczych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego;
3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych itp.

§ 19

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni izolacyjnej, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **Ł1ZI ÷ Ł3ZI** ustala się:

1) obowiązek respektowania zasad ochrony zieleni, określonych w § 10 ust.9 oraz rygorów ustanowionych odrębnymi przepisami dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;
2) zakaz realizacji obiektów kubaturowy

§ 20

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ZC** ustala się:

1) zachowanie i kontynuację istniejącego zagospodarowania;
2) obowiązek respektowania zasad ochrony zieleni, określonych w § 10, ustęp 9; oraz rygorów ustanowionych odrębnymi przepisami dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;
3) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy oraz realizacji nowych obiektów wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem § 13, ust.6. pkt 1.

§ 21

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla nieczynnego cmentarza, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ZCn** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
2) obowiązek respektowania zasad ochrony zieleni, określonych w § 10, ustęp 9 oraz rygorów ustanowionych odrębnymi przepisami dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

§ 22

Dla terenów objętych strefą ograniczeń lokalizacyjnych wokół cmentarza (powodowanymi względami sanitarnymi), zgodnie ze wskazaniami części graficznej 1a ustala się:

1) zakaz realizacji nowych obiektów mieszkaniowych, zakładów lub obiektów, w których prowadzona byłaby produkcja artykułów żywnościowych, obiektów żywienia zbiorowego bądź takich, w których przechowywane są artykuły żywnościowe oraz sytuowania studzien i punktów czerpania wody do picia i dla potrzeb gospodarczych;
2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów kubaturowych.

§ 23

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i obiektów ochrony przeciwpowodziowej, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ISp** ustala się:

1) zachowanie istniejącego fragmentu wału przeciwpowodziowego (wzdłuż rzeki Odry);
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

§ 24

Dla obszaru objętego zasięgiem wód powodziowych z lipca 1997 roku, wskazanego w części graficznej 1a, obejmującego część terenów osadniczych i przewidzianych pod planowany rozwój ustala się sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu:

1) dopuszcza się realizacje nowej zabudowy z zastrzeżeniem, iż poziom użytkowy winien być posadowiony powyżej poziomu wód powodziowych z lipca 1997 roku;
2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy bez zastrzeżeń dotyczących posadowienia poziomu użytkowego, po zrealizowaniu planowanego systemu zabezpieczeń hydrotechnicznych (w tym zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny"), redukującego przepływy maksymalne o wysokościach z lipca 1997 roku do objętości przepływów o prawdopodobieństwie wystąpienia wód stuletnich 1%.
3) dopuszcza się realizację rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, odpowiednio infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ochrony przeciwpowodziowej, w tym zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust.9 pkt.2;

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 25

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale.
2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych), należy uwzględnić odpowiednio:
   1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem możliwości ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
   2) istniejący układ dróg publicznych oraz wewnętrznych (w tym obsługujący tereny rolnicze) i utrzymanie powiązań poprzez drogi zbiorcze lub w formie bezpośrednich skrzyżowań jednopoziomowych;
   3) utrzymanie lub budowę chodników.
3. Przy budowie nowych odcinków dróg uprzednie rozpoznanie geologiczno – inżynierskie terenu.
4. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **Ł1KDZ** stanowiącej fragment odcinka drogi powiatowej nr **S3500** klasy zbiorcza, ustala się zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie:
   1) utrzymanie klasy na całej długości drogi z dopuszczeniem możliwości jej przebudowy;
   2) szerokość w linach rozgraniczających minimum 20 m przy osiowym przebiegu drogi;
   3) w sytuacji niemożności utrzymania wymaganych szerokości w liniach rozgraniczających 20 m (przy osiowym przebiegu drogi), linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
   4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – minimum 6,50 m (2 x 3,25 m).
5. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio: **Ł1KDD ÷ Ł16KDD** ustala się zgodnie z ustanowionymi, przepisami obowiązującymi w tym zakresie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m przy osiowym przebiegu drogi;
2) w sytuacji niemożności utrzymania wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m (przy osiowym przebiegu drogi), linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu minimum 4,50 m;
4) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych przykrawężnikowych;
5) dopuszcza się na odcinkach dróg dojazdowych stosowanie metod inżynierii ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa oraz uspokojenia ruchu (np. progów spowalniających).

6. Dla terenów dróg wewnętrznych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio: **Ł1KDW ÷ Ł2KDW** ustala się, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie:
   1) szerokość w linach rozgraniczających 10 m przy osiowym przebiegu drogi;
   2) w sytuacji niemożności utrzymania wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
   3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu minimum 4,50 m.
7. Dla terenów objętych planem zaleca się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej, odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg poniższych zasad (o ile nie jest inaczej regulowany w przepisach szczegółowych):

Lp.	Rodzaj obiektu usługowego lub użyteczności publicznej	Podstawa odniesienia	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę odniesienia
1	Obiekty handlowe lokalne	1000 m^2 pow. Użytkowej	30
2	Restauracje, Kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	30
3	Szkoły, Przedszkola, Żłobki	100 zatrudnionych	30
4	Zakłady produkcyjne i rzemieślnicze	100 zatrudnionych	25

8. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷1,5 minutowej izochrony dojścia od obiektu, w szczególności usługowego do miejsca postojowego.
9. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 7, konieczne jest zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego (w granicach działki).
10. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla parkingu (czasowych miejsc postojowych), wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1KS** ustala się:
    1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
    2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci oraz zieleni.

§ 26

Dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę oraz uzbrojenie terenów w sieć wodociągową zgodnie z ustalonymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego w sołectwie Rudnik o wydajności 2500 m^3/d, wodociągiem Ø 100 mm;
2) utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej wraz z urządzeniami zgodnie ze wskazaniami części graficznej 1a, dopuszczając modernizację;
3) uzupełnienie istniejących sieci wodociągowych dla terenów, na których ustalenia niniejszego planu wprowadzają nową zabudowę;
4) prowadzenie uzupełniających sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, w wypadku braku technicznej możliwości prowadzenia zgodnie z zapisem ustaleń w punkcie 4 niniejszego ustępu.

§ 27

Dla obszaru objętego planem ustala się uzbrojenie terenów w sieć kanalizacji rozdzielczej (sanitarnej i deszczowej), zgodnie z ustalonymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

1) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych oraz przesyłanie ścieków deszczowych poprzez:
   a) przesyłanie ścieków bytowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Raciborzu;
   b) przesyłanie ścieków deszczowych do rzeki Odra, z zastrzeżeniem każdorazowo instalowania urządzeń oczyszczających;
2) dopuszcza się w istniejącej zabudowie, w tym mieszkaniowej lub zagrodowej realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) dopuszcza się inne niż wymienione w pkt.1, lit. a rozwiązanie w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych;
4) do czasu realizacji sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich wywóz na oczyszczalnię.

§ 28

Dla obszaru objętego planem ustala się uzbrojenie terenów w sieć elektroenergetyczną zgodnie z ustalonymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

1) zasilanie obszaru z GPZ 110/15 kV Kuźnia Raciborska poprzez sieć średniego napięcia za pośrednictwem stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
2) utrzymanie ze strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z przebiegami wyznaczonymi w części graficznej 1a wraz ze stacją transformatorową 15/0,4 kV, dopuszczając ich modernizację;
3) rozbudowa rozdzielczych sieci elektroenergetycznych, obiektów elektroenergetycznych oraz budowa nowych obiektów elektroenergetycznych w zależności od potrzeb dla terenów, na których ustalenia niniejszego planu wprowadzają nową zabudowę, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
4) realizacja zasilania będzie się odbywała:
   a) liniami napowietrznymi lub kablowymi średniego napięcia,
   b) liniami napowietrznymi lub kablowymi niskiego napięcia,
   zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez gestora sieci, a sposób realizacji będzie zależeć od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej.

§ 29

Dla obszaru objętego planem ustala się wyposażenie w sieć teletechniczną oraz uzbrojenie towarzyszące zgodnie z ustalonymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

1) utrzymanie i modernizacje istniejącej sieci teletechnicznej oraz uzbrojenia towarzyszącego;
2) rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej;
3) dopuszcza się budowę sieci teletechnicznej nowych operatorów.

§ 30

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.
2. Zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi, powstającymi w małych ilościach, w związku z realizacją usług, gospodarką komunalną lub utrzymaniem usług, określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie.

§ 31

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej , w tym w przypadku zaistnienia kolizji z nowoprojektowanymi obiektami, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
2. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich prowadzenia poza liniami rozgraniczającymi w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia ich w tychże liniach.

Rozdział 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 32

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **Ł1MN ÷Ł16MN** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: usługi, w tym handlu, gastronomii oraz rzemiosło nieuciążliwe, istniejąca zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2) w przypadku usług handlu dopuszcza się wykorzystanie max. 30 % części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy;
4) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego 1a oraz warunku określonego w § 9, ust. 5;
5) rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
   a) parametry i wskaźniki kształtowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
      - w sytuacji prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy zrealizować ilość czasowych miejsc postojowych dla zamierzonego sposobu użytkowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 25 ust.7, 8, 9,
      - dopuszcza się zachowanie istniejącej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, większej niż określona w niniejszym ustępie, tiret pierwszy w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - usytuowanie na działce:
        - budynek mieszkalny należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej, z której następuje wjazd na działkę, przy uwzględnieniu obowiązującej linii zabudowy,
        - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy ,
        - dla budynku mieszkalnego należy przyjąć jako elewacje frontową elewację kalenicową bądź szczytową w zależności od usytuowania i formy elewacji budynków istniejących na działkach sąsiednich, przy uwzględnieniu tradycji miejsca,
        - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego min.10,0 m, max.15,0 m dopuszczeniem 20% tolerancji), z zastrzeżeniem iż dla zabudowy szeregowej min. 9 m,
      - gabaryty zabudowy—stosowanie prostych brył o proporcjach (wraz z kształtem dachu) nawiązujących każdorazowo do gabarytów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach wzdłuż tej samej ulicy, przy uwzględnieniu tradycji miejsca,
      - wysokość zabudowy:
        - mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 12 m,
        - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 6 m,
      - geometria dachu: stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 30° do 45°; kąt nachylenia dla

zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jaka dla zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się stosowanie dachów o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych), z zastrzeżeniem, iż szerokość elewacji frontowej zostanie utrzymana na głębokość min. 4,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
- dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci w sytuacji przebudowy dachu budynku istniejącego, jeżeli ściany nośne istniejącego budynku nie pozwalają na zastosowanie dachu dwuspadowego o symetrycznych kątach nachylenia połaci z zastrzeżeniem, iż kąty nachylenia połaci należy przyjąć w przedziale od 30° do 45°,
- dopuszcza się, w sytuacji przebudowy, rozbudowy budynku z dachem płaskim zachowanie geometrii tegoż dachu,
- dopuszcza się zachowanie szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 10 m w sytuacji przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- dopuszcza się wykorzystanie terenu działki dla ekspozycji przedmiotu handlu oraz realizację obiektu gospodarczego pełniącego rolę magazynu (dla przedmiotu handlu) w głębi działki lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić każdorazowo jedność wizualną pod względem kolorystyki,
- dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, facjat, ryzalitów ścian bocznych o ile jest to zgodne z tradycją miejsca;

6) zakazuje się stosowania płaskich dachów, w sytuacji wprowadzania nowej zabudowy.

§ 33

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **Ł1U÷Ł4U** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: funkcje mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, wprowadzenie nowej zabudowy;
3) rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
   a) parametry i wskaźniki kształtowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie więcej niż 80%,
      - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - wysokość zabudowy – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe), i nie wyższa niż 12 m,
      - geometria dachu – proporcje i kształt dachu uwzględniające tradycje miejsca,
      - dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ryzalitów ścian bocznych,

§ 34

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej – usług publicznych, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1UP** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, zabudowa techniczno - gospodarcza;

2) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy, rozbudowy, z zastrzeżeniem warunku, o którym mowa w § 13 ust. 3;

3) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych obiektów na zasadach:
   a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
      – powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%,
      – ilość czasowych miejsc postojowych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, zachowując zasady określone w § 25 ust. 7, 8, 9,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem, iż poniższe zasady nie dotyczą obiektu kościoła parafialnego:
      – wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe),

– geometria dachu – proporcje i kształt dachu uwzględniające tradycję miejsca,

– dopuszcza się stosowanie dominant wysokościowych (ich wysokość nie może jednak konkurować z obiektem kościoła parafialnego), okien w połaciach dachowych, lukarn, naczółków, ryzalitów ścian bocznych itp.

§ 35

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1US** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: funkcje związane z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych (szatnie, zaplecze sanitarne, itp.), z dopuszczeniem obiektów tymczasowych; usługi gastronomii,

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem uzupełniającym:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20%,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
   c) ilość czasowych miejsc postojowych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, zachowując zasady określone w § 25 ust.7, 8, 9,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związane z przeznaczeniem uzupełniającym:
   a) gabaryty zabudowy: zaleca się stosowanie prostych brył o proporcjach (wraz z kształtem dachu) uwzględniających tradycję miejsca,
   b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 9 m.

§ 36

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej – turystyki i rekreacji, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1UT** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: sezonowe usługi gastronomii, usługi publiczne;

2) wszelkie działania dotyczące restauracji i modernizacji technicznej ruin pałacu podlegają rygorom, o których mowa w §13 ust.3;

3) restaurację parku przypałacowego, w tym usunięcia elementów zniekształcających historyczne założenie – wszelkie działania wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) dopuszcza się na obszarze parku wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych, w tym dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, elementów zagospodarowania terenu zgodnie z tradycją miejsca, po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 37

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **Ł1RM ÷ Ł15RM** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: usługi, w tym handlu, gastronomii oraz rzemiosło nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) w przypadku usług handlu dopuszcza się wykorzystanie max. 30% części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;

3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy;

4) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego planu 1a, lub jeżeli nie wskazano linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust.5;

5) rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
   a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50% ,
      – powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
      – w sytuacji prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy zrealizować ilość czasowych miejsc postojowych dla zamierzonego sposobu użytkowania, zgodnie

zasadami określonymi w § 25 ust. 7, 8, 9,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, większej niż określonej w niniejszej literze, w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy,

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- usytuowanie na działce:
  - budynek mieszkalny sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej, z której następuje wjazd na działkę, przy uwzględnieniu obowiązującej linii zabudowy,
  - dla budynku mieszkalnego jako elewację frontową należy przyjąć elewację kalenicową bądź szczytową w zależności od usytuowania i formy elewacji budynków istniejących na działkach sąsiednich przy uwzględnieniu tradycji miejsca,
  - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego min.10,0 m, max.15,0 m dopuszczeniem 20% tolerancji), z zastrzeżeniem iż dla zabudowy szeregowej min. 9 m,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy ,
- gabaryty zabudowy – stosowanie prostych brył o proporcjach (wraz z kształtem dachu) nawiązujących każdorazowo do gabarytów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach wzdłuż tej samej ulicy, przy uwzględnieniu tradycji miejsca,
- wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 12 m,
  - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż1 kondygnacja nadziemna, (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 6 m,
- geometria dachu –stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 30° do 45°; kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jaka dla zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się stosowanie dachów o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych) z zastrzeżeniem iż szerokość elewacji frontowej zostanie utrzymana na głębokość min. 4,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
- dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci w sytuacji przebudowy dachu budynku istniejącego, jeżeli ściany nośne istniejącego budynku nie pozwalają na zastosowanie dachu dwuspadowego o symetrycznych kątach nachylenia połaci z zastrzeżeniem, iż kąty nachylenia połaci należy przyjąć w przedziale od 30° do 45°,
- dopuszcza się, w sytuacji przebudowy, rozbudowy budynku z dachem płaskim zachowanie geometrii tegoż dachu,
- dopuszcza się zachowanie szerokości elewacji frontowej mniejszej niż 10 m w sytuacji przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- dopuszcza się wykorzystanie terenu działki dla ekspozycji przedmiotu handlu oraz realizacje obiektu gospodarczego pełniącego rolę magazynu (dla przedmiotu handlu) w głębi działki lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić każdorazowo jedność wizualną pod względem kolorystyki,
- dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, facjat, ryzalitów ścian bocznych o ile jest to zgodne z tradycją miejsca;

6) zakazuje się stosowania płaskich dachów, w sytuacji wprowadzania nowej zabudowy.

§ 38

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i sieci elektroenergetycznych, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ITE** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania (stacji transformatorowej) z zastrzeżeniem możliwości przebudowy i rozbudowy obiektów i sieci;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

§ 39

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i sieci wodociągowych, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **Ł1ITW** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania (ujęcia wody) z zastrzeżeniem możliwości przebudowy i rozbudowy obiektów i sieci;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 40

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały, tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 ustawy.

§ 41

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem), opisane w poniżej tabeli:

L.p.	Przeznaczenie podstawowe	Stawka procentowa
1	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	**30 %**
2	U - tereny zabudowy usługowej, UT - tereny zabudowy usługowej – turystyki i rekreacji, UP - tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, US - tereny sportu i rekreacji,	**30 %**
3	R - tereny rolnicze, RO - tereny upraw ogrodniczych i sadów	**0 %**
4	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.	**0 %**
5	ZP - tereny zieleni izolacyjnej, ZI - tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanych, zieleńce, ZC - tereny cmentarza, ZCn - tereny cmentarza nieczynnego, ISp - tereny urządzeń i obiektów ochrony przeciwpowodziowej,	**0 %**
6	KD - tereny dróg publicznych klasy zbiorcza, KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, KDW - tereny dróg wewnętrznych, KS - tereny wydzielonego parkingu (czasowych miejsc postojowych),	**0 %**
7	ITE - tereny urządzeń i sieci elektroenergetycznych, ITW - tereny urządzeń i sieci wodociągowych.	**0 %**

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 42

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rudnik.

§ 43

Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Rudnik.

§ 44

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

UZASADNIENIE

Na podstawie Art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) przedmiotem uchwalania przez Radę gminy Rudnik jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój w jednostce strukturalnej „Ł" Łubowice

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej jest:

- Uchwała NR XV/140/2004 Rady Gminy Rudnik z dnia 25 lutego 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój w jednostce strukturalnej „Ł" Łubowice.

Projekt w/w planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.17-20.

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst uchwały Rady Gminy Rudnik, do której załącznikami są:

- rysunek planu stanowiący część graficzną 1a i część graficzną 1b (załącznik nr 1),
- stwierdzenie Rady Gminy Rudnik, zgodności planu z ustaleniami „Studium..." (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Rudnik dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania (załącznik nr 3).

W/w projekt planu zgodnie z wymogami ustawowymi respektuje ustalenia „Studium..." (na zasadzie zgodności ustaleń planu ze wskazaniami „Studium"), powiązania z obszarami sąsiadującymi oraz uwzględnia wszystkie możliwe do wprowadzenia odpowiednio wnioski i uwagi złożone do planu, to jest takie, które są zgodne z przepisami odrębnymi i nie wymagają zmian „Studium...".

Na etapie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu wpłynęła **1 uwaga** – uwzględniona przez Wójta Gminy Rudnik.

Zapisy regulujące w/w rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne respektują wymagania określone w przepisach obowiązujących, w tym w szczególności dotyczące poszanowania ładu przestrzennego, rozumianego zgodnie z definicją w art.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j.:

„takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne".

Ustalenia w przedstawionym do uchwalenia planie są formowane poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów (zgodnie z ustawowymi wymaganiami zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i stanowią w szczególności o:

- zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Dokumentacja formalno - prawna planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę jego zgodności z prawem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12) zawiera:

1) uchwałę Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu,
3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego o przystąpieniu do jego, wraz z dowodami doręczenia;
4) wykaz wniosków złożonych do planu miejscowego,
5) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia wniosków, o których mowa w pkt. 4,
6) wykaz materiałów planistycznych sporządzanych w trakcie prac nad planem, wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy,
7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych,
8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
9) dowody przekazania projektu planu miejscowego do zaopiniowania i uzgodnień;
10) wykaz opinii do projektu planu miejscowego,
11) wykaz uzgodnień projektu planu miejscowego,
12) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
13) prognozę oddziaływania na środowisko;
14) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;
15) protokół z dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
16) wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
17) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
18) uchwałę Rady Gminy o uchwaleniu planu miejscowego, wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, plan stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIV/352/06

Rady Gminy Rudnik
z dnia 29 marca 2006 r.

STWIERDZENIE RADY GMINY ZGODNOŚCI PLANU Z USTALENIAMI „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RUDNIK".

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej „Ł" Łubowice, obejmujący tereny osadnicze i przewidziane pod planowany rozwój jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudnik" przyjętego uchwałą nr XXVIII/199/2001 Rady Gminy Rudnik z dnia 27 września 2001r.

Zgodność dotyczy zarówno przyjętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik" strategicznych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudnik w zakresie porządkowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, w oparciu o istniejące uwarunkowania, jak i działań w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych.

Działania w sferze gospodarki przestrzennej w ramach przyjętych polityk przestrzennych, zapisane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudnik" to:

1. Kształtowanie warunków dla tworzenia nowych miejsc pracy – podjęcie działań stymulujących wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich, determinujący przemiany strukturalne w rolnictwie.
2. Kształtowanie warunków umożliwiających sukcesywną poprawę funkcjonowania układu komunikacyjnego.
3. Ilościowe i jakościowe zmiany oferowanych warunków zamieszkania, usług, wypoczynku oraz standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
4. Wzmocnienie skuteczności ochrony walorów przyrodniczo – kulturowych.
5. Kształtowanie warunków dla przedsięwzięć ograniczających zagrożenia powodziowe.

Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu obejmują porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki, uwzględniający zasoby środowiska kulturowego i przyrodniczo – krajobrazowego w szczególności:

1. Porządkowanie struktury osadniczej poprzez:
   a) utrwalenie zabudowy wsi i jej racjonalny rozwój;
   b) wskazanie nowych terenów zabudowy (jako jej uzupełnienie i organiczny rozwój) nadając jej odpowiednią skalę i intensywność;
   c) kształtowanie przestrzeni publicznych;
   d) wprowadzenie ustaleń zapewniających rozwój usług w tym publicznych na poziomie lokalnym;
   e) wprowadzenie ustaleń zapewniających rozwój lokalnych tradycji budowlanych, ugruntowywujących tożsamość regionalną.
2. Wprowadzenie ustaleń umożliwiających aktywizację gospodarczą.
3. Ochronę wartości i cech środowiska przyrodniczo – kulturowego.
4. Utrzymanie, przebudowę oraz realizację nowych elementów układu komunikacyjnego.
5. Utrzymanie, przebudowę oraz realizację nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym w zakresie należącym do zadań własnych gminy.
6. Utrzymanie i budowę nowych elementów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej poziomu ponad lokalnego.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIV/352/06

Rady Gminy Rudnik
z dnia 29 marca 2006 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rozstrzygnięcia dotyczą:

6. Zadań z zakresu infrastruktury technicznej:
   1) realizacji przebiegów sieci kanalizacji rozdzielczej;
   2) utrzymania, modernizacji istniejącej sieci wodociągowej, realizacji nowych odcinków sieci wodociągowej,

2. Zadań z zakresu infrastruktury drogowej:
   1) utrzymania, przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu, w tym dróg publicznych klasy dojazdowa (gminnych), miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych.

3. Zadań z zakresu inwestycji zaspakajających interesy publiczne lokalne.

Sposób finansowania w/w zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy przy udziale środków z funduszy pomocowych Unii Europejskiej oraz GFOŚiGW i NFOŚiGW a także innych uczestników procesów inwestycyjnych.