

**RADA GMINY
LUBNIAŃ**

ZAK. NR 3
DO PROT. NR XII/98-02

UCHWAŁA NR. XII/61/99
Rady Gminy w Lubnianach
z dnia 30 grudnia 1999.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lubniany .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym /Dz.U. z 1996r Nr 13 poz. 74 i Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr132, poz.622 ; z 1997r. Nr9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 , z 1998r Nr 155 poz. 1014, nr 162 poz. 1126/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity : Dz.U. Nr 15 poz. 139 z dnia 25 lutego 1999r Rada Gminy w Lubnianach uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII / 96 / 84 Gminnej Rady Narodowej w Lubnianach z dnia 27 lutego 1984r zmienionego Uchwałą Nr VII / 35 / 95 Rady Gminy w Lubnianach z dnia 23 czerwca 1995r / ogłosz. Dz.Urz.Woj. Op. z 1995r Nr 9, poz. 43 oraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§ 2

Zmiana planu dotyczy terenów położonych we wsi Luboszyce, stanowiących następujące części gruntu :

§ 3 dz. Nr: 205/34, 206/34, 291/50, 292/50, 298/77, 299/77, 329/81, 341/32, 342/32

§ 4 dz. Nr: 5, 6, 93/2, 94/4, 348/43,

§ 6 dz. Nr: 11, 12, 281/35, 431/40, 435/22, 436/22, 481/40, 499/21, 508/38, 509/38, 510/38, 536, 534/38, 537/36, 534/38, 544/38, 550/38, 562/40, 580/39, 605/40, 613/1, 617/38, 618/38, 650/39, 655/21, 656/39, 657/39, 658/39, 659/38, 660/38, 661/38, 663/38, 677/40, 679/37, 680/37 (po podziale: 695/37 i 694/37), 680/37 (po podziale : 692/37 i 693/37),

§ 7 dz. Nr: 7, 8, 37, 38, 312/61, 313/60, 429/43, 430/43, 552/44, 555/44.

§ 3

Rysunki zmiany planu oznaczone nr 1 i 2 w skali 1 : 2000 są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniany. Rysunki zmiany planu określają granice obszarów oraz ustalają linie rozgraniczenia terenów w których mowa w § 5.

307

§ 4

w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
- 3) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) **zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 5) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne / służące funkcji dominującej.

§ 5

Obszary objęte zmianą planu otrzymują na rysunku zmiany planu odpowiednio symbole i przeznaczenie terenów:

- | | |
|------------|--|
| MN | - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, |
| MNr | - tereny mieszkalnictwa rezydencjalnego, |
| WL | - tereny budownictwa lotniskowego, |

Tereny inne

- | | |
|-----------|--|
| RO | - tereny upraw rolniczych lub ogrodniczo - sadowniczych, |
| L | - tereny lasów i zalesień |

Tereny do realizacji celów publicznych:

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| KP | - teren drogi powiatowej |
| KG | - teren drogi gminnej |
| KD | - teren drogi dojazdowej - gminnej |

Ustala się następujące przeznaczenie i podział terenów działek objętych zmianą planu:

- a) **Mieszkalnictwo jednorodzinne MN**, dotyczy następujących działek:

Rysunek nr 1

Km. 3 dz. Nr: 205/34, 206/34, 291/50, 292/50, 298/77, 299/77, 329/81, 341/32, 342/32,

Km.6 dz. Nr : 281/35, 431/40, 435/22, 436/22, 481/40, 499/21, 508/38, 509/38, 510/38część, 527/36, 528/36, 534/38, 544/38, 550/38, 562/40, 580/39 część, 605/40, 617/38, 618/38 część, 650/39, 655/21, 657/39, 658/39, 659/38, 660/3, 661/38,

663/38 część, 677/40, 679/37, 238/37 (po podziale: 695/37 i 694/37), 680/37 (po podziale: 692/37 i 693/37),

Rysunek nr 2

Km. 4 dz. Nr: 5, 6, 93/2, 94/4, 430/43,

Km. 7 dz. Nr: 7, 8, 37, 38, 429/43, 348/43, 552/44, 555/44

Budownictwo rezydencjalne MNr, dotyczy działek:

Rysunek nr 1

Km. 6 dz. Nr: 11, 12, 510/38 część, 580/39 część, 618/38 część, 663/38 część.

Budownictwo letniskowe ML, dotyczy działek:

Rysunek nr 2

Km. 7 dz. Nr: 312/61 313/60.

§ 6

zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN są

głównie:

Zasady zagospodarowania terenów:

zaznaczenie podstawowe - projektowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego. Dopuszcza się możliwość lokalizowania drobnych usług wbudowanych nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

zakazania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego.

Dopuszcza się możliwość podziału terenów na działki. Podział ten powinien

zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich

zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 4,5 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie korytarza energetycznego o wysokim napięciu 110 kV / docelowo 400kV / i trasy gazociągu wysokiego ciśnienia o 200 6,3 Mpa, uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

Zasady zabudowy działek:

budynki mieszkalne wolnostojące,

odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,

odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,

dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane

związanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /,

zalecane krycie dachówką,

możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

- ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypianie / terenu .
Minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi.
- zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MNr są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe - projektowany teren mieszkalnictwa rezydencjalnego.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek wszelkich obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych oraz inwestycji zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska lub wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby i ciężkiego transportu dostawczego.

2) Zasady zabudowy działek:

- budynki mieszkalne wolnostojące,
- odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane

dotyczy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe / ,
zalecane krycie dachówką,

możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

budynki mogą posiadać podpiwniczenie ,

ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki

z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część

użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

zasady obsługi w zakresie dojazdów do działek określa rysunek planu

Budynki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **ML** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa letniskowa.

Przez budownictwo letniskowe należy rozumieć specjalny rodzaj budownictwa służący celom rekreacji i wypoczynku. Budynki letniskowe przeznaczone są do pobytu czasowego, nie mogą służyć do celów meldunkowych.

Na terenie dopuszcza się możliwość budowy obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem np. basenów kąpieliskowych, urządzeń do gier i sportów oraz ścieżek zdrowia.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych, mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego.

2) Zasady zabudowy działek:

- odległość linii zabudowy określa rysunek planu,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi jedna kondygnacja naziemna,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- dachy spadziste, o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe / zalecane krycie dachówką,
- możliwość wykorzystania poddasza na cele rekreacyjne,
- budynki bez podpiwniczenia,
- dopuszcza się możliwość lokalizowania drobnych obiektów towarzyszących gospodarczych / zadaszeń dla samochodów, drewna opałowego itp./ na zapleczu działki,
- tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 25% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleni ozdobna, ogrody,
- przy sytuowaniu budynków i urządzeń uwzględniać istniejący drzewostan, maksymalnie ograniczając jego wycinkę
- ogrodzenie działek żywopłotem lub tzw. żerdziami nie powinno przekraczać granicy działek,

Budynki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **RO** są następujące:

Teren użytków rolnych - upraw ogrodniczych i sadowniczych. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **Ls** są następujące:

Teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem koniecznych dojazdów i przeprowadzenia odcinków sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

Zasady budowy infrastruktury technicznej.

Warunki kształtowania terenów komunikacji:

1) Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

KD - drogi dojazdowe

- szerokość w liniach rozgraniczenia określa rysunek planu (co najmniej 8m)
- jezdnia o szerokości od 4,50 do 6,0 metrów,
- zieleń izolacyjna urządzona,
- co najmniej jednostronny chodnik.

KD1 - drogi dojazdowe, pieszo-jezdne

- szerokość w liniach rozgraniczenia określa rysunek planu (co najmniej 3,5m)

2) Parametry innych dróg (**KG** i **KP**) zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania

3) Usługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zapatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych.

2) Odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających drogę o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3) Odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnego zbiornika gromadzenia, docelowo do sieci kanalizacji prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie sieci na terenach nieruchomości, na warunkach z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.

4) Odprowadzenie ścieków opadowych z terenu do lokalnego systemu odprowadzenia wód opadowych / rowów / za zgodą ich zarządcy,

5) Zapatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

5) Elektroenergetyka

W przypadku lokalizacji inwestycji powodujących zwiększone zapotrzebowanie mocy i w związku z tym potrzebę wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych, na ten cel w projekcie zagospodarowania działki przewidzieć należy stosowną rezerwę terenu.

W pozostałych przypadkach zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci i urządzeń.

Zaleca się kablownię istniejących i projektowanych odcinków sieci.

6) Telekomunikacja

docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia dróg.

7) Zaopatrzenie w gaz

Możliwość lokalizacji zbiorników gazu płynnego na terenach działek budowlanych.

W przypadku budowy gazociągu, odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby grzewcze na terenie projektowanej zabudowy.

8) Gospodarka odpadami;

Odrowadzenie nieczystości stałych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

§ 8

Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały określone jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, nie podlega im ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania co najmniej 20,0 m szerokości pasa drogowego działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie.

§ 9

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

Ochrona konserwatorska :

a) Wszelkie prace ziemne w obrębie działek położonych na terenie stanowisk archeologicznych są możliwe wyłącznie po wcześniejszym przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych, po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

b) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami.

- a) Na terenach objętych opracowaniem zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów.
- b) Ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obszary stref zagrożenia od linii elektroenergetycznych 15 i 110 kV (docelowo 400 kV) oraz od gazociągu wysokoprężnego 6,3 MPa, wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- c) Nie prowadzić odwodnień wgłębnych (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych,
- d) Warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
- e) Na terenach objętych opracowaniem ustala się obowiązek zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejący drzewostan, w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew.

§ 10

Na terenie objętym zmianą planu wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji i hałasu.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, określone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej określa się następująco:

dla pory dziennej [6.00-22.00]	- 50
dla pory nocnej [22.00-6.00]	- 40

§ 11

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 12

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w następującej wysokości :

- 1) tereny projektowanego budownictwa MN i MNr - 2,5 %.
- 2) tereny projektowanego budownictwa letniskowego ML - 2,5 %
- 3) tereny zainwestowane w dniu uchwalenia planu - 0 %

zostawianiu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Gminy Łubniany pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym terenie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13

Plan miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej w Łubnianach z dnia 13 marca 1984r zmienionego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 12 czerwca 1995r wraz z późniejszymi zmianami zachowują moc obowiązującą z dniem wejścia w życie zmiany planu dokonanej niniejszą uchwałą.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubniany

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Przewodniczący
Rady Gminy

Joachim Karożyk