

ZARZĄD GMINY W ŁUBNIANACH

14

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁUBNIANY**

**ZMIANA PLANU**

**we wsiach; BRYNICA, JEŁOWA, KOLANOWICE  
i MASÓW**

**w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy;  
mieszkaniowej, usługowej, letniskowej i stacji bazowej  
telefonii komórkowej oraz przeznaczenia gruntów do  
zalesienia.**

Autorzy opracowania :

**mgr inż. arch. Marek Przybylski  
Uprawnienia urbanistyczne: Nr 845/89  
inż. Zbigniew Wydrych**

Opracowano w 2001 r.

**UCHWAŁA NR XXIII/111/2001  
z dnia 20.08.2001 r.  
Dz. Urz. Woj. OP. NR 80 poz. 653  
z 14.09.2001 r.**

**UCHWAŁA NR XXIII / 111 / 01  
Rady Gminy w Łubnianach  
z dnia 20 sierpnia 2001 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r Nr 13, poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997r. Nr 9, 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, z 2000 Nr 26, poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 62, poz. 62, Nr 95, poz. 1041, Nr 91, poz. 1009 z 2001 Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r Nr 14, poz. 124  
- Rada Gminy w Łubnianach uchwala co następuje :

**§ 1**

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

**§ 2**

Przedmiotem zmiany planu są tereny położone we wsiach

- a) Brynica, obejmujące działkę gruntu nr 408/83 k.m. 4
- b) Jełowa, obejmujące działki gruntu nr 789/120, 660/120, 601/120, 640/196, 427/197, 793/196, 656/197, 198, 199 k.m. 1, 534/88 k.m. 3, 366/78, 80 k.m. 5, 474/57 k.m. 6, 595/44 k.m. 7.
- c) Kolanowice, obejmujące działki gruntu nr 971/67, 473/46, 474/46, 860/41, 861/41, 846/86, 817/41 k.m. 2, 1004/97, 993/50 k.m. 3W.
- d) Masów, obejmujące działki gruntu nr 623/73 k.m. 2, 456/1, 457/1, 458/1 k.m. 1 K

**§ 3**

1. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są rysunki ; Nr 1, 2 i 4 wykonane na mapach w skali 1 : 2000 oraz nr 3 w skali 1 : 1000. Rysunki planu przy pomocy graficznych oznaczeń określają przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów.

2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych planu ;
  - 1) Obowiązujące , którymi określone zostały:
    - a) granice obszarów objętych zmianą planu,
    - b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole przeznaczenia terenów,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.
  - 2) Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. dozwolone jest uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### § 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej 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) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej.
- 5) Usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty : usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym , łączności oraz innych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich.
- 6) Drogach głównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo-jezdnym należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.
- 7) Szkodliwych uciążliwościach dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska.
- 8) Mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć wymienione w przepisach szczególnych rodzaje przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
- 9) Uciążliwość dla mieszkańców i środowiska – należy przez to rozumieć ciągłe lub chwilowe, trwałe lub okresowe stany środowiska lub jednego z jego komponentów, niekoniecznie będące rezultatem naruszenia powszechnie lub lokalnie obowiązujących norm środowiskowych i stwarzających zagrożenia dla zdrowia lub życia ale utrudniających korzystanie z posesji zgodnie z przeznaczeniem, obniżające komfort zamieszkania, a w szczególności utrudniające wypoczynek dzienny i nocny oraz pracę umysłową i naukę – ponad przeciętną miarę.

- 10) Nieuciążliwe rzemiosło usługowe – należy przez to rozumieć działalność usługową służącą zaspakajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców sołectwa w zakresie handlu, opieki zdrowotnej, doradztwa, napraw sprzętu AGD itp.
- 11) budownictwie letniskowym – należy przez to rozumieć specjalny rodzaj budownictwa służący celom rekreacji i wypoczynku. Budynki letniskowe przeznaczone są do pobytu czasowego, nie mogą służyć do celów meldunkowych.

## § 5

1. Obszar objęty zmianą planu otrzymuje na rysunku zmiany planu odpowiednio nowe symbole i przeznaczenie terenów :

- MN** - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- M/U** - tereny budownictwa mieszkaniowego z usługami lub nieuciążliwym rzemiosłem usługowym,
- U** - tereny budownictwa usługowego komercyjnego,
- ML** - tereny budownictwa letniskowego,
- Ł** - teren stacji bazowej telefonii komórkowej ,
- RO** - tereny ogrodów,
- LS** - tereny lasu lub do zalesienia,
- LZ** - tereny zieleni wysokiej,
- KZ** - tereny ulicy zbiorczej
- KL** - tereny ulic lokalnych,
- KD** - tereny ulic dojazdowych.

## § 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją mieszkaniową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń przydomowa , w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru ( o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ).

Zabrania się lokalizowania w granicach działek; a) obiektów usługowych i urządzeń technicznych mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także

ciężkiego transportu dostawczego, b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska w znaczeniu przepisów o ochronie środowiska.

Dozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie trasy linii energetycznej 15 kV oraz trasy gazociągu wysokoprężnego Dn 500 – CN 6,3 Mpa, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

## 2) Zasady zabudowy działek:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące dozwolone bliźniacze,
- b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek zmiany planu,
- c) odległości zabudowy od urządzeń liniowych określa rysunek zmiany planu,
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- e) budynki bez podpiwniczenia,
- f) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- g) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /,
- h) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- i) 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,
- j) 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,
- k) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- l) tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypanie / terenu. Poziom podłogi budynku powinien być co najmniej 60 cm powyżej jezdni drogi publicznej.
- m) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek zmiany planu.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami M/U są następujące:

### 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny budownictwa mieszkaniowego z usługami lub nieuciążliwym rzemiosłem usługowym..

Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty nieuciążliwego rzemiosła usługowego, które nie zakłóca funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych nie powinna przekraczać

500m<sup>2</sup>. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek; a) obiektów usługowych i urządzeń technicznych mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego, b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu przepisów o ochronie środowiska.

Dozwolone jest wykonanie innego niż określa rysunek planu podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej.

Ze względu na położenie terenu w zasięgu strefy cmentarza, strefa sanitarna dla zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m

## 2) Zasady zabudowy działek:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe zaleca się wykonanie w zabudowie wolnostojącej,
- b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) budynki bez podpiwniczenia,
- f) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /,
- g) zezwala się na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- h) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- i) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- j) minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi publicznej,
- k) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określa rysunek zmiany planu.

## 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami U są następujące:

### 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny budownictwa usługowego komercyjnego  
a w szczególności: handlu, gastronomii, siedzib administracji, turystyki, łączności, wystawiennictwa, rzemiosła usługowego.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń urządzona i elementy małej architektury.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki.

Możliwość podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej

## 2) Zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek zmiany planu,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- d) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe), ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na terenie działki przeznaczonej pod realizację budowy obiektu usługowego,
- e) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
- f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- d) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu,
- f) ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych na terenie działki przeznaczonej pod realizację obiektu usługowego.

## 4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **ML** są następujące:

### 1) Zasady zagospodarowania terenów

Przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa wolnostojąca .

Budowa budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.

Dozwolona budowa obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem np. basenów kąpieliskowych, urządzeń do gier, sportów i poprawy zdrowia.

Niedozwolone jest lokalizowanie w granicach działki budynków mieszkalnych, oraz wszelkich obiektów i urządzeń powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego.

1) Zasady zabudowy działki:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg określa rysunek zmiany planu,
- b) dozwolona wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- d) dachy spadziste, o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe),
- e) możliwość wykorzystania poddasza na cele rekreacyjne,
- f) budynki bez podpiwniczenia,
- g) dozwolone lokalizowanie drobnych obiektów towarzyszących gospodarczych (zadaszeń dla samochodów, drewna opałowego itp.) na zapleczu działki, możliwa jest lokalizacja bezpośrednio przy granicy działki sąsiada oraz dobudowanie do obiektów gospodarczych na działkach sąsiednich,
- h) 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,
- i) przy sytuowaniu budynków i urządzeń uwzględniać istniejący drzewostan, maksymalnie ograniczając jego wycinkę,
- j) ogrodzenie od strony drogi nie powinno przekraczać linii rozgraniczenia określonej planem,

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **Ł** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe - stacja bazowa telefonii komórkowej. Zainstalowanie anteny na maszcie o wysokości co najmniej 50m.

Urządzenia instalacyjno – techniczne w kontenerze usytuowanym obok masztu.

Projekt budowlany powinien zawierać dane techniczne obiektu w zakresie promieniowania jonizującego, zakłóceń elektromagnetycznych i innych z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników oraz zasięgu ich rozprzestrzeniania się wykazując że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne a także techniczne ograniczają wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane zgodnie z odrębnymi przepisami oraz Polskimi Normami

W obszarze objętym występowaniem elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o wyższym od dopuszczalnego ( $0,1 \text{ W/m}^2$ ) nie przewiduje się zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

W projekcie zagospodarowania terenu inwestycji uwidocznć rzuty zasięgów oddziaływania pól elektromagnetycznych, przekraczających poziom dopuszczalny.

Wymagane jest wyznaczenie granicy strefy ochronnej związanej z bezpieczeństwem i higieną pracy dla anteny, jako urządzenia wytwarzającego pole elektromagnetyczne z zakresu 0,3 – 300 GHz oraz ustalenie zasady przebywania pracowników i innych osób w ich obrębie. Obowiązek uzyskania zezwolenia na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych na terenie stacji bazowej.

W odległości co najmniej 42 m od anten nadawczych niedozwolona jest lokalizacja obiektów o wysokości powyżej 45,0 m i przeznaczonych na pobyt ludzi.



6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **RO** są następujące:

Teren użytków rolnych - ogrodów, upraw ogrodniczych i sadowniczych. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych a także niezbędnych odcinków sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym..

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **LS** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: teren lasów oraz grunty do zalesienia.

Teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym. Wyłączyć z zalesienia pas szer. około 10,0m wzdłuż skarpy rz. Brynicy oraz zapewnić należy dostęp do celów wykonania konserwacji rzeki.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **LZ** są następujące:

Tereny zieleni wysokiej. Tereny stanowią grunty rolne niekoniecznie chronione w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Generalnie stanowią obszar wyłączony spod lokalizacji inwestycji budowlanych nie związanych z rzeką Mała Panew.

Możliwość uzupełnienia zagospodarowania terenu zielenią wysoką a także lokalizacja niezbędnych urządzeń technicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą rzeki.

## § 7

### **Zasady kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### **1. Warunki kształtowania terenów komunikacji:**

- 1) Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

**KG** - teren ulicy zbiorczej ( w ciągu drogi krajowej nr 45 , Opole - Złoczew ).

Ustala się;

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 30,0 m. jak określa rysunek planu,
- b) odległość linii zabudowy co najmniej 15,0 m od granicy działki budowlanej.
- c) jezdnia o szerokości co najmniej 7,0 metrów,
- d) na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających na zasadach określonych na rysunku planu,

**KP** - teren drogi powiatowej nr 27 - 710

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 20,0 m określa rysunek planu,
- b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż  $5,0\text{m} \times 5,0\text{m}$ ,
- c) jezdnia o szerokości co najmniej 6,0 m,
- d) dwustronne chodniki co najmniej 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50m
- e) zieleń izolacyjna urządzona,

**KL** - drogi lokalne gminne

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0m, jak określa rysunek planu,
- b) jezdnia o szerokości co najmniej 6,0 m,
- c) dwustronne chodniki co najmniej 1,50m
- d) na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż  $5,0\text{m} \times 5,0\text{m}$ ,
- e) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

**KD** - drogi dojazdowe, ulice wewnętrzne osiedlowe, ;

- f) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 10 oraz 14 metrów, określa rysunek planu
- g) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż  $5,0\text{m} \times 5,0\text{m}$ ,
- h) jezdnia o szerokości co najmniej 6,0m,
- i) dwustronne chodniki co najmniej 1,20m
- j) zieleń izolacyjna urządzona,
- k) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

## **2. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:**

### **1) Zaopatrzenie w wodę.**

- a) z istniejących sieci wodociągowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
- b) trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg określonych na rysunku zmiany planu, w wyjątkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniejących oraz projektowanych,
- c) odcinki sieci wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty przeciwpożarowe.

### **2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych;**

- a) Ścieki sanitarne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków we wsi Kotórz Mały.
- b) Trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w pasie jezdni. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza

- się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.
- c) W okresie przejściowym dozwolone odprowadzenie do szczelnych zbiorników wybieralnych lokalizowanych na terenie działek budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - d) Zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
  - e) Zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (przydomowych).
- 3) Odprowadzenie wód opadowych;
- a) Wody opadowe z terenów jezdni dróg istniejących i projektowanych, powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.
  - b) Na terenach przeznaczonych do zabudowy dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.
- 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 kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci.
- Oświetlenie uliczne instalowane na słupach wspólnie z siecią n/n.
- 6) Telekomunikacja.
- Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic.
- 7) Gospodarka odpadami;
- a) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
  - b) Sposób postępowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach, uwzględniając w miarę możliwości ich minimalizację i segregację.
  - c) Odpady zaliczane do niebezpiecznych, powstające w związku z działalnością usługową gromadzić wewnątrz obiektów budowlanych w odpowiednio wentylowanych pomieszczeniach, o szczelnej posadce i indywidualnym systemie kanalizacji ze studzienką awaryjną lub kłapą odcinającą.
- Oddanie do użytkowania obiektu budowlanego, w którym prowadzona będzie działalność powodująca powstawanie odpadów niebezpiecznych, może nastąpić

- po uzyskaniu przez wytwarzającego odpady, zezwolenia na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, o których mowa w przepisach szczególnych.
- d) Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami o odpadach.

## § 8

### **Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.**

#### **1 Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :**

Dla działań inwestycyjnych ustala się:

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.

#### **2 Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami.**

- 1) Teren objęty planem położony jest w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych; nr 334 Dolina kopalna rzeki Mała Panew i nr 336 Niecka opolska, które wymagają szczególnej ochrony.

Na tych terenach gdzie dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie materiałów niebezpiecznych ( środków ochrony roślin, materiałów smarowych i pędnych do sprzętu rolniczego ) bez zabezpieczeń przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala się obowiązek dostosowania obiektów do celów składowania ( uszczelnienie podłoża i właściwe rozwiązanie kanalizacji).

Obowiązek należy wykonać w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwały.

Stopień wykonania obowiązku oceni, po upływie ustalonego terminu, właściwy organ zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

- 2) Na terenach objętych opracowaniem zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów.

- 3) Warstwę gleby ( humusu ) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Łubniany.

- 4) Na terenie objętym zmianą planu nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie; hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.
- 5) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych w tym;

dla terenów MN, M/U, ML

- a) *od źródeł komunikacji drogowej*

|                     |                     |                   |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| <i>Leq dla dnia</i> | <i>[ 6° - 22° ]</i> | <i>- 55 dB(A)</i> |
| <i>Leq dla nocy</i> | <i>[ 22° - 6° ]</i> | <i>- 45 dB(A)</i> |
- b) *od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu*

|                     |                     |                   |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| <i>Leq dla dnia</i> | <i>[ 6° - 22° ]</i> | <i>- 45 dB(A)</i> |
| <i>Leq dla nocy</i> | <i>[ 22° - 6° ]</i> | <i>- 40 dB(A)</i> |

W przypadku zmiany aktualnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów natężenia dźwięku hałasu zewnętrznego, na podstawie których ustalono wartości określone w pkt a) i b) - obowiązywać będą wartości ustanowione prawem powszechnym.

## § 9

Na terenach w granicach zmiany planu ustala się że;

1. Granice nowych podziałów oznaczone na rysunku zmiany planu stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały określone jako orientacyjne nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż na rysunku planu podział nieruchomości powinien uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z uchwały oraz przepisów szczególnych.
2. Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

## § 10

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

## § 11

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 - następującej wysokości:

|                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1) tereny projektowanej zabudowy MN                                     | - 25,0 % |
| 2) tereny projektowanej zabudowy M/U                                    | - 25,0 % |
| 3) tereny projektowanej zabudowy U                                      | - 25,0 % |
| 4) tereny projektowanej zabudowy ML                                     | - 25,0 % |
| 5) tereny projektowanej zabudowy Ł                                      | - 25,0 % |
| 5) tereny projektowanej komunikacji                                     | - 0 %    |
| 12) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej                      | - 0 %    |
| 13) gruntów rolnych oraz stanowiących własność komunalną gminy Łubniany | - 0 %    |

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Wójt Gminy Łubniany pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

## § 12

Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej w Łubnianach z dnia 27 lutego 1984 r. zmienionego Uchwałą Nr VII / 35 / 95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995r. oraz późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu dla terenu będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

## § 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubniany.

## § 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

## § 15

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

Przewodniczący Rady Gminy  
JOACHIM BARCZYK

