

WÓJT GMINY ŁUBNIANY

15

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁUBNIANY**

ZMIANA PLANU

**we wsiach: Łubniany, Brynica, Dąbrówka Łubniańska
w zakresie przeznaczenia terenów na cele
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Opracowano w 2003 r.

UCHWAŁA NR VIII/47/03
Rady Gminy Łubniany
z dnia 6 października 2003 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, 1217 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 5 poz. 42, Nr 113 poz. 984) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

- Rada Gminy Łubniany 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 1984 r. zmienionego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z 1995 r. Nr 9, poz. 43) oraz późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§ 2

Przedmiotem zmiany planu są tereny położone we wsiach:

- Łubniany obejmujące działki gruntu: nr 675/1, 676/1 i 717 k.m. 5, nr 363 i 366 k.m. 2, nr 1024 k.m. 7
- Brynica obejmujące działki gruntu: nr 24 k.m. 1 i nr 1817/440 k.m. 2
- Dąbrówka Łubniańska obejmujące działkę gruntu: nr 156 k.m. 2

§ 3

1. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są rysunki planu wykonane na mapach w skali 1:1000 i 1:2000
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

Ilkroć 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) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej.
- 5) drogach głównych, lokalnych gminnych, dojazdowych należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

§ 5

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

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których występuje wysoki poziom wód gruntowych,
LS - tereny istniejących lasów
KL - tereny ulic lokalnych,
KD - tereny ulic dojazdowych.
KZ - tereny drogi wojewódzkiej nr 461

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN, MN-1 są następujące:
 - 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny mieszkalnictwa 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).

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonym na obszarze, na którym występuje wysoki poziom wód gruntowych MN-1 zaleca się realizację budynków bez podpiwniczenia.

Na terenach MN i MN-1 zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

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.
 - 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.
- m) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek zmiany planu.

§ 7

Zasady kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kształtowania terenów komunikacji:

Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

KL - ulice lokalne zbiorcze

- 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 2,0m
- d) na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m × 5,0 m.,
- d) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

KD - ulice dojazdowe, wewnętrzne;

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 10,0 metrów, określa rysunek planu
- b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m × 5,0 m,
- c) jezdnia o szerokości co najmniej 6,0 m,
- d) dwustronne chodniki co najmniej 1,20m
- e) zielen izolacyjna urządzona,
- f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

2. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę.

- a) z istniejących sieci wodociagowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
- b) trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic 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 wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.

2) Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych

- a) ścieki bytowe i komunalne ze wsi Łubniana i Dąbrówka Łubniańska odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z przesylem do oczyszczalni ścieków Kotórz Mały, natomiast ze wsi Brynica do oczyszczalni w Dobrzeniu Wielkim.
- b) trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się lokalizowanie 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 na terenach oznaczonych symbolami MN dozwolone odprowadzenie do szczelnych zbiorników wybieralnych lokalizowanych na terenie działek budowlanych
- d) zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
- e) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (przydomowych).

- 3) Odprowadzenie ścieków opadowych;
 - a) ścieki 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 zabudowy MN dozwolone jest zagospodarowanie ścieków 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 planie miejscowym ustala się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych jak przedstawia rysunek zmiany planu.
 Dla projektowanych sieci należy przyjąć następujące ustalenia:
 - sieć niskiego napięcia, głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego ulic,
 - zalecane kablownienie istniejących i projektowanych odcinków sieci, oświetlenie uliczne instalowane na słupach wspólnie z siecią n/n.
 Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych w razie kolizji z przewidywanymi nowopowstałymi obiektami - na koszt i staranie inicjatora zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- 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.

§ 8

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

Na terenie objętym zmianą planu wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W pobliżu terenu objętego zmianą planu we wsi Brynica – 2 zlokalizowane jest prawnie chronione stanowisko archeologiczne nr 20. Wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wszelkie prace ziemne muszą być wykonywane pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2 Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz ochrona przed zagrożeniami.

- 1) Tereny objęte planem położone są w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych; nr 334 - *Dolina kopalna rzeki Mała Panew* i nr 336 - *Niecka Opolska*, wymagających szczególnej ochrony. W związku z tym:
 - zabrania się stosowania rozwiązań projektowych umożliwiających wprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do; wód powierzchniowych, wód podziemnych i do gruntu.
 - dopuszcza się, do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków w szczelnych podziemnych zbiornikach wybieralnych.
- 2) Warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
 Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją budynków mieszkalnych na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu ich powstania.

Dopuszcza się również wykorzystanie mas ziemnych w innym miejscu na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Lubniany.

- 3) W trakcie prac budowlanych na działce nr 156 km.2 (Dąbrówka Lubniańska) należy podjąć działania zmierzające do uzdatnienia gruntów dla celów budowlanych (częściowo grunt nasypowy i grunty organiczne).
Realizacja prac ziemnych i późniejsze zagospodarowanie działki ~~nr 24 km.1~~ (Brynica) wymaga uwzględnienia w projekcie budowlanym i zastosowania środków technicznych służących stabilizacji odkrytego stoku wydmy i zapobieżenia ruchom masowym.
- 4) Zaleca się wykorzystywanie, dla celów grzewczych, paliw o niskiej zawartości związków siarki oraz pyłu drobnego, ze względu na cechy fizjograficzne terenu sprzyjające występowaniu inwersji termicznych i koncentracji zanieczyszczeń w strefie przypowierzchniowej
- 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, MN-1

- a) od źródeł komunikacji drogowej
 Leq dla dnia [6⁰⁰ - 22⁰⁰] - 55 dB(A)
 Leq dla nocy [22⁰⁰ - 6⁰⁰] - 45 dB(A)
- b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
 Leq dla dnia [6⁰⁰ - 22⁰⁰] - 45 dB(A)
 Leq dla nocy [22⁰⁰ - 6⁰⁰] - 40 dB(A)

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.

- 6) Dla dotrzymania norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi [pomieszczenia mieszkalne], na terenach oznaczonych symbolem MN (Brynica; działka nr ~~24~~ km.1), należy stosować okna o izolacyjności akustycznej właściwej nie mniejszej jak 30 dB dla minimalizacji uciążliwego oddziaływania ruchu komunikacyjnego z drogi Kup-Lubniany
- 7) Ustala się warunek nałożenia obowiązku działań kompensacyjnych, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, w odniesieniu do działek nr; 1024 km.7 w Lubnianach, ~~24~~ km.1 w Brynicy, na których występuje wieloletni drzewostan iglasty i liściasty wymagający częściowego lub całkowitego usunięcia w związku z nową funkcją tych terenów. Zakres i miejsce realizacji obowiązku ustali Wójt Gminy Lubniany we właściwej decyzji.

§ 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 komunikacji | - 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 1995 r. oraz późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu , dla terenu będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi 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

~~MARIAN KOŁODZIEJCZAK~~

~~Rady Gminy~~

Marian Kołodziej