

**Uchwała Nr XXVIII/178/06
Rady Gminy Łubniany
z dnia 26 czerwca 2006r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu zagospodarowania z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany” uchwalonego Uchwałą Nr XI/54/99 Rady Gminy Łubniany z dnia 9 grudnia 1999 roku, Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/111/2001 z dnia 20.08.2001r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2001r. Nr 80 poz. 653).

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2

1. Obszar objęty zmianą planu, przedstawiony na rysunku zmiany planu, obejmuje teren położony w Kolanowicach - działki nr 860/41, 1051/41, 1043/41, 1042/41, 1041/41, 1040/41, 1039/41, 1038/41, 1048/41, 1037/41, 1036/41, 1035/41, 1034/41, 1045/41 i 1033/41 arkusz mapy 2 obręb Kolanowice.
2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 6) sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 11) szczegółowe uregulowania w zakresie przeznaczenia terenów.

§ 3

Integralną część niniejszej uchwały stanowią :

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale,
- 2) ustalenia graficzne stanowiące załącznik nr 1 do uchwały, przedstawione na rysunku zmiany planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikiem graficznym,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ważnych decyzji administracyjnych,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi , oznaczony symbolem, określającym funkcję oraz obowiązujące ustalenia,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć formę przeznaczenia, która wzbogaca albo uzupełnia przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach, w sposób nie przekraczający 30 % podstawowego przeznaczenia,
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty techniczne, jak budynki gospodarcze, urządzenia instalacyjne i przyłącza, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, ogrodzenia,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę na powierzchni działki, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych kwietnikami na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,

- 9) 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.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami prawa budowlanego.

§ 5

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenie literowe i graficzne przeznaczenia terenów,
 - 4) linie podziału na działki.
2. Nie wymienione w ust 1. elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym planem

§ 6

Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które obejmują:

- 1) kształtowanie terenów układu dróg w sposób określony na rysunku planu,
- 2) kształtowanie formy zabudowy i usytuowanie obiektów budowlanych w sposób nawiązujący do otoczenia,
- 3) nie należy lokalizować obiektów o poziomie parteru wyniesionym ponad 1,30 metra ponad rzędną poziomu terenu drogi.

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej,
- 2) o fakcie znaleziska archeologicznego należy powiadomić właściwy organ gminy oraz organ d.s. ochrony zabytków, a miejsce odpowiednio zabezpieczyć.

§ 8

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach prawa ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest

- lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem budowy dróg, sieci wodociagowych i kanalizacyjnych,
- 2) niedozwolona jest lokalizacja usług wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki, wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego,
 - 3) niedozwolona jest lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - 4) działalność usługowa nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) przestrzeganie ustaleń § 12 pkt 1d oraz pkt. 3 i 4 ze względu na położenie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Poziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”,
 - 6) wycinkę istniejącego drzewostanu należy ograniczyć do minimum,
 - 7) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zakrzewionych powinny być wykorzystywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
 - 8) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Łubniany.

§ 9

Wymagania w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dotyczą działek przeznaczonych dla nowej zabudowy.

§ 10

Przy zagospodarowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo okresowo podwyższonego poziomu wód gruntowych ustala się obowiązek stosowania w projektach budowlanych inwestycji rozwiązań technicznych mających na celu zabezpieczenie przed powstawaniem szkód w obiektach na skutek podwyższonego poziomu wód gruntowych w przypadkach wylania rzeki Mała Panew.

§ 11

Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) realizacja budowy budynków musi przebiegać w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem,
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejący drzewostan, w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew,
- 3) stosowanie podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,

- 4) tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypianie / terenu. Minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni drogi dojazdowej.

§ 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:

- 1) w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) liniowe elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować pod powierzchnią ziemi w liniach rozgraniczających dróg albo w zieleni, za zgodą właściciela terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inne funkcje, o ile jest to uzasadnione względami technicznymi,
 - c) wszystkie nowe inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych określonych przez właściwych administratorów sieci i urządzeń,
 - d) niedozwolone jest stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) na terenach przeznaczonych pod drogi dozwolona jest lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni,
 - f) na skrzyżowaniach ulic stosować należy narożne ściecia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m,
 - g) na terenach dróg budowa oświetlenia ulic, wygląd lamp oświetleniowych powinien być dostosowany do krajobrazu i otoczenia,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zasady prowadzenia sieci określa rysunek planu,
- 3) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy istniejącej i planowanej do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie nieczystości ciekłych do zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m³,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
 - a) ścieki opadowe z dachów budynków, powierzchni utwardzonych na terenie działek, terenów dróg należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej.
 - b) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód na grunty sąsiednie - art. 29 ust.1 pkt. 1,2 ustawy prawo wodne,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaleca się kablowanie projektowanych odcinków sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny, z gazociągu niskiego ciśnienia, po rozbudowie infrastruktury gazowej,
 - b) nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby grzewcze na terenie osiedla,
 - c) przypadku braku możliwości lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację na innych działkach,
 - d) wykonanie uzbrojenia terenu na warunkach umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
 - e) dozwolone indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- 8) w zakresie sieci teletechnicznych: sieci teletechniczne – łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej prowadzić należy pod ziemią,
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami:
 - a) określa się obowiązek usuwania odpadów komunalnych w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości,
 - b) usuwanie nieczystości stałych - wywóz na gminne wysypisko śmieci na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

§ 13

Ustala się stawkę procentową, której mowa w art. 36 ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości :

- | | |
|---|-----------|
| 1) tereny projektowanej zabudowy MN | - 25,0 %, |
| 2) tereny projektowanej komunikacji KDW | - 0 %, |
| 3) tereny zainwestowane w dniu uchwalenia planu | - 0 %. |

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 14

Obszar objęty planem dzieli się na jednostki terenowe wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w uchwale wprowadza się odpowiednio symbole i określa się ich przeznaczenie :

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ZL - tereny zieleni wysokiej,
- 3) KDW - tereny dróg dojazdowych.

§ 15

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN**:

1) zasady zagospodarowania terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające; budynki garażowe i gospodarcze, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń rekreacyjna przydomowa, ogrody,
- c) dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki na lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego),
- d) niedozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu,

2) zasady zabudowy działek:

- a) sposób podziału terenu oraz powierzchnie działek budowlanych przedstawia rysunek planu,
- b) budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze,
- c) odległość linii zabudowy od terenów dróg określa rysunek planu,
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (najwyżej 11 m do kalenicy lub 8 m do najwyższego okapu),
- e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku prostopadły do drogi,
- f) dachy spadziste pod kątem 35-40° o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe),
- g) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- h) 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,
- i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 30 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- j) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

2. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZL** (grunty zadrzewione):

- 1) ustala się zakaz zabudowy,
- 2) przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna,
- 3) parametry drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m
 - b) jezdnia szerokości 5,0 -6,0m
 - c) chodniki o szerokości – 2,0 m.

§ 16

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łubniany Nr XXIII/111/2001 z dnia 20 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 80 poz. 653), dla terenu będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

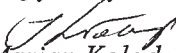
§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§ 18

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

Przewodniczący Rady Gminy Łubniany


Marian Kołodziej