

UCHWAŁA Nr XXIX/184/06

**Rady Gminy Łubniany
z dnia 24 lipca 2006r**

**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 (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 VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 1996r. Nr 9, poz. 43).

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2

1. Zakresem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia dla nowych terenów budowlanych położonych we wsiach:

- 1) Jełowa, obejmująca działki nr 580/10, 436/3, 209/4, 338/3 arkusz mapy 3 i działkę nr 131/7 arkusz mapy 8
- 2) Kolanowice, obejmująca działki nr 923/86 arkusz mapy 5 i działkę nr 1046/19 arkusz mapy 2
- 3) Brynica obejmująca działki nr 436/60, 357/64, 358/64, 359/64, 360/64, 420/111 arkusz mapy 4.

§ 3

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) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4.

§ 4

Zmiana planu składa się z :

- 1) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
- 2) ustaleń graficznych stanowiących załącznik nr 1 do uchwały składający się z rysunków nr 1, 2, 3a i 3b zmiany planu, sporządzonych na kopiach mapy w skali 1 : 1000 i 1 : 2000
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5

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, garaże, 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;

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

§ 6

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4) oznaczenie literowe i graficzne przeznaczenia terenów
- 5) linie podziału na działki

2. Nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym planem

§ 7

Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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 metrów ponad rzędną poziomu terenu drogi.

§ 8

Ustala się 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.

§ 9

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach prawa ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływania na środowisko za wyjątkiem budowy dróg, sieci wodociągowych 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) przestrzegać należy ustaleń § 11 ust. 1 pkt. e i ust. 3 ze względu na położenie terenu w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Poziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych Obszaru Najwyższej Ochrony,
- 6) wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do minimum,
- 7) ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu działek może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego w trybie i na zasadach określonych w przepisach o ochronie przyrody,
- 8) 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 wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
- 9) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Łubniany.
- 10) 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 dla terenów MN:
 - 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>- 50 dB(A)</i>
 - b) *od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu*

<i>Leq dla dnia</i>	<i>[6° - 22°]</i>	<i>- 50 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.

§ 10

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

- 1) realizacja budowy budynków 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) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne.

§ 11

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:

- 1). w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) liniowe elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować pod powierzchnią ziemi,
 - b) liniowe elementy infrastruktury technicznej lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg albo w zieleni, za zgodą właściciela terenu i zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inne funkcje o ile jest to uzasadnione względami technicznymi,
 - d) wszystkie nowe inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych określonych przez właściwych administratorów sieci i urządzeń,
 - e) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2). w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej,
- 3). w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy do planowanej 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 – zgodnie z przepisem szczególnym.
- 5). w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaleca się kablowanie projektowanych odcinków sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 6). w zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła.
- 7). w zakresie sieci teletechnicznych : łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, sieci teletechniczne prowadzić należy pod ziemią.
- 8). w zakresie gospodarowania odpadami – wykonywanie obowiązków w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości stałych.

§ 12

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości :

- | | |
|---|----------|
| 1) tereny projektowanej zabudowy MN | - 25,0 % |
| 2) teren usług publicznych U/P | - 25,0 % |
| 3) tereny projektowanej komunikacji KDW | - 0,0 % |

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 13

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 przeznaczenie :

- 1). MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2). U/P - teren zabudowy usługowej, składów i magazynów
- 3). ZP - teren zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym
- 4). R - tereny rolnicze
- 5). KDW - tereny projektowanych dróg wewnętrznych

§ 14

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

1) zasady zagospodarowania terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: - budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją mieszkaniową terenu, - niezbędna infrastruktura techniczna, - zieleń przydomowa, w tym ogrody.
- c) dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

2) zasady zabudowy działek:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące, dozwolone bliźniacze,
- b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek zmiany planu,
- c) na terenach 1MN i 2MN we wsi Jełowa występuje konieczność ochrony przed hałasem. Zaleca się zastosowanie pełnego ogrodzenia i zieleni izolacyjnej oraz okien o odpowiedniej izolacyjności akustycznej od strony drogi krajowej nr 45.
- d) odległości zabudowy od urządzeń liniowych określa rysunek zmiany planu,
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

- f) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- g) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ głównej kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- h) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe / ,
- i) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- j) ustala się zasadę lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- k) 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,
- l) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie
- ł) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek zmiany planu .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U/P:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa– produkcyjna, bazy, składy i magazyny.
- b) na terenie tym mogą być lokalizowane obiekty o funkcjach wytwórczych w tym : rzemiosła produkcyjnego i usługowego, składów i magazynów. Możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego funkcjonalnie związanego z prowadzoną działalnością usługową.

2) Zasady zabudowy działki:

- a) linia zabudowy oddalona co najmniej 8 m. od granicy projektowanej drogi wewnętrznej,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji naziemnych,
- c) architektura obiektów dostosowana wyglądem do otoczenia,
- d) dla funkcji usługowej należy zapewnić dostateczną ilość miejsc parkingowych w granicach działki,
- e) wzdłuż granicy z działkami sąsiednimi przewidzieć pas zieleni wysokiej zimozielonej.
- f) zasady wjazdów na teren działek określa rysunek planu.

3. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.
- b) dozwolone kierunki przekształceń: możliwość uzupełniania zielenią niską i wysoką, dopuszczalne umieszczanie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

tereny stanowiące grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych: Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDW**:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, ulicy klasy dojazdowej
 - b) przeznaczenie uzupełniające – ciąg pieszy, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona
 - c) parametry drogi:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia 8 -10m
 - szerokość jezdni 4 -6 m
 - szerokość chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi
 - w przypadku koniecznym wymagane wykonanie placu do zawracania o promieniu ok. 9m

§ 15

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany zatwierdzonego Uchwałą Nr VII / 35 / 95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995 r. w zakresie objętym niniejszymi zmianami.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 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


MARIAN KOŁODZIEJ