



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 grudnia 2016 r.

Poz. 2884

UCHWAŁA NR XXIV/155/16 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 19 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr V/35/15 Rady Gminy Lubniany z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa, zwanej dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa, Rada Gminy Lubniany stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniany” przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Lubniany z dnia 29 października 2014 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

2. Na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granice strefy „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice strefy „OW” - obserwacji archeologicznej;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granice rehabilitacji istniejącej zabudowy.

3. Na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 2) granice użytku ekologicznego „Jełowa”;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków Województwa Opolskiego;
- 5) obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Opolskiego;
- 6) granice GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie;
- 7) granice kolejowych terenów zamkniętych;
- 8) granice terenów położonych w odległości 50,0 m od granic cmentarza;
- 9) granice terenów położonych w odległości 150,0 m od granic cmentarza;
- 10) granice terenów położonych w odległości 500,0 m od granic cmentarza;
- 11) granice rehabilitacji istniejącej zabudowy dworca kolejowego.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 1670,67 ha w zakresie obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą nr V/35/15 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ciekach wodnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, kanały i rowy w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.);
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych zawiera się w przedziale od 30° do 45°;
- 4) dominancie układu przestrzennego – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt eksponowany wysokością lub o indywidualnych wyróżniających się cechach w danym środowisku, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni;
- 5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników (do 6 pracowników) i wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę;
- 7) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego jest najbardziej eksponowany;
- 8) facjacie - należy przez to rozumieć pomieszczenie mieszkalne na poddaszu, wyodrębnione z niego ściankami, usytuowane w osi symetrii budynku, stanowiące kontynuację elewacji budynku, posiadające odrębne dwuspadowe symetryczne zadaszenie, o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej na jej wysokości bądź nieznacznie niżej;

- 9) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 13) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 14) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 15) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 16) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – z zastrzeżeniem § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – z zastrzeżeniem § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 20) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m² włącznie;
- 21) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m² do 10 m² włącznie;
- 22) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000;
- 23) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu naprawy i remontu sieci;
- 24) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 25) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło;
- 26) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni handlowej do 2000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) hotelarstwa,
 - f) kultu religijnego;

- 27) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne, pralnicze i inne tego typu oraz usługi prowadzone w warsztatach rzemieślniczych, których uciążliwość oddziaływania nie wykracza poza teren do którego właściciel warsztatu ma tytuł prawny, takie jak: stolarskie, samochodowe, naprawy rowerów, sprzętu domowego i inne tego typu;
- 28) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łubniany;
- 29) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony, jako wskaźnik %;
- 30) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki;
- 31) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;
- 32) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 3.1. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) **ML** – tereny zabudowy lotniskowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 8) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **ZN** – tereny z przewagą zieleni niskiej;
- 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 12) **ZR** – tereny zieleni wysokiej, zadrzewień i zalesień;
- 13) **ZC** – teren cmentarza;
- 14) **R** – tereny rolnicze;

- 15) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 17) **ITT** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 18) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 19) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 20) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorecza”;
- 21) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 22) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 23) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 24) **KK** – tereny kolejowe.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5.1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) realizację obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych,
- d) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, grafitowej lub ich odcieni,
- e) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków od brzegów powierzchniowych wód publicznych – 5,0 m,
- f) zapewnienie dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego,
- g) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy;

2) zakazuje się:

- a) realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych,
- b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek,
- c) grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

3) dopuszcza się:

- a) doświetlenie poddaszy facjatami o jednakowym kącie nachylenia połaci i zgodnym z kątem nachylenia połaci głównych dachu z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu, umieszczonych symetrycznie na elewacji,
- b) doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,
- c) wysunięcie okapu dachowego maksymalnie 30 cm przed lico ściany,
- d) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych,
- e) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie na terenach o symbolach **MW, MN, MU, U, RM, US i P**;

- 4) ustala się następujące zasady sytuowania reklam, szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) zakazuje się lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym dróg publicznych o symbolach **KDGP**, **KDL** i **KDZ**,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ścianach budynków w kondygnacji parteru,
 - c) w granicach strefy, o której mowa w § 9 ust. 1, zakazuje się lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - d) z zastrzeżeniem lit. c reklamy małoformatowe i średnioformatowe, tablice reklamowe oraz urządzenia reklamowe mogą być umieszczane wyłącznie na terenach **MW**, **MN**, **MU**, **MR**, **ML**, **U**, **US** i **P** a ich usytuowanie nie może tworzyć zakłóceń w odbiorze krajobrazu terenów przyrodniczych,
 - e) nakazuje się zachowanie warunku sytuowania tylko jednej tablicy reklamowej i jednego urządzenia reklamowego na działce od strony drogi publicznej istniejącej lub projektowanej,
 - f) na terenach o symbolach **R**, **ZC**, **ZR**, **ZP**, **ZN** i **ZL** ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - g) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
 - h) zakazuje się lokalizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego na drogach klasy **KDGP**, **KDZ** i **KDL**.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Na terenach o symbolach **U** i **P** przylegających do drogi o symbolu **1KDGP** wskazuje się możliwość realizacji zieleni izolacyjnej pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy od tej drogi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. Nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

- 1) tereny o symbolach **MW** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny o symbolach **RM** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny o symbolach **MU** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 5) tereny o symbolach **US** i **ML** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 6) tereny o symbolach **1U** i **2U** należy traktować, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
6. Na terenie o symbolu **1ZC** ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu artykułami żywnościowymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu kościół parafialny pw. św. Bartłomieja początkowo drewniany, obecnie kościół murowany, otynkowany, z roku 1751 r., wpisany do rejestru zabytków pod numerem 632/59 z 13.10.1959 r.

2. Obiekt wymieniony w ust. 1 podlega ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) brama cmentarna przy ulicy Opolskiej;
- 2) kaplica cmentarna przy ulicy Opolskiej;
- 3) budynek Nadleśnictwa przy ulicy Nadleśnej 16;
- 4) cegielnia przy ulicy Nadleśnej 28;
- 5) budynek mieszkalny przy ulicy Nadleśnej 45;
- 6) dworzec w zespole stacji kolejowej przy ulicy Dworcowej;
- 7) wieża wodna w zespole stacji kolejowej przy ulicy Dworcowej;
- 8) budynki mieszkalne przy ulicy Dworcowej 1,5;
- 9) stodoła przy ulicy Dworcowej 6;
- 10) kapliczka przy ulicy Dworcowej;
- 11) domy mieszkalne przy ulicy Wolności 9, 44, 48;
- 12) domy mieszkalne z częścią gospodarczą przy ulicy Wolności 14, 21, 25, 37;
- 13) dom mieszkalny z częścią handlową przy ulicy Wolności 38;
- 14) gospodarstwo przy ulicy Wolności 22, 27;
- 15) dom wycużny z bramą wjazdową przy ulicy Wolności 39;
- 16) układ ruralistyczny wsi Jełowa obejmujący zabudowę przy ulicy Wolności.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1 - pkt 15 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty i z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 i ust. 2, obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

- 1) nakaz zachowania geometrii i spadku dachu, detali architektonicznych elewacji, o ile występują;
- 2) zakaz:
 - a) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
 - b) lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów, jako elementów zewnętrznej informacji wizualnej na ścianach budynków na wysokości ich parterów,
 - c) sytuowania masztów;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i lit. b dopuszcza się przebudowę i remont budynków, o których mowa w ust. 1 pod warunkiem zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz dopuszcza się wymianę okien na plastikowe z zachowaniem podziałów okiennych.

3. Dla układu ruralistycznego wymienionego w ust. 1 pkt 16 w granicach pokazanych na rysunku planu ustala się nakaz zachowania ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz uwzględnienia przepisów § 9 ust. 2 i dopuszczenie realizacji nowych budynków o wysokości nawiązującej do budynków istniejących.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem występuje strefa „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej, której granice pokazane są na rysunku planu i obejmują układ ruralistyczny wsi Jełowa przy ulicach Wolności, Nadleśnej, Dęblińskiej i Huckiej obejmujący tereny o symbolach **27MN, 32MN, 42MN, 44MN-47MN, 50MN, 1RM, 2RM, 4RM, 6MU-8MU, 1U, 2U**.

2. Z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4 lit. c w strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) konieczność konserwacji rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz:

a) utrzymania w niezmienionym kształcie zachowanych zasadniczych elementów historycznego rozplanowania założenia,

b) utrzymania historycznych nawierzchni kamiennych i przywrócenie ich w miejscach gdzie występowały,

c) stosowania dachów dwu i czterospadowych, symetrycznych ze spadkiem od 35° do 45° z usytuowaniem głównych kalenic dachów prostopadle do obowiązujących linii zabudowy, pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu,

d) stosowania elewacji:

- tynkowanych w odcieniach beży, szarości i złamanych bieli,

- tynkowanych z elementami ceglanymi,

- ceglanych,

e) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami betonowymi za wyjątkiem słupków i podmurówek;

3) dopuszcza się:

a) możliwość utrzymania lub przywrócenia stawów i oczek wodnych na obszarze dawnego nawsia,

b) możliwość realizacji dachów z usytuowaniem głównych kalenic równoległe do obowiązujących linii zabudowy, jeśli co najmniej jeden budynek na sąsiedniej działce usytuowany został główną kalenicą dachu równoległe do obowiązujących linii zabudowy,

c) możliwość wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie na zasadzie kontynuowania form nawiązujących do istniejących obiektów i charakteru regionu, przy utrzymaniu gabarytu wysokościowego od 1 do 1,5 kondygnacji nadziemnej i zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych.

§ 10.1. Wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych oznaczonych następującymi numerami na rysunku planu:

Nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia
1	osada, punkt osadniczy	neolit, późne średniowiecze, pradzieje
2	śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich, nieokreślona
3	osada, punkt osadniczy	neolit, kultura łużycka
4	punkt osadniczy	neolit
5	punkt osadniczy	neolit, kultura łużycka
6	nieokreślony	nieokreślona
7	nieokreślony	nieokreślona
8	punkt osadniczy	kultura łużycka, średniowiecze
9	punkt osadniczy	późne średniowiecze
10	punkt osadniczy	późne średniowiecze
11	punkt osadniczy	kultura łużycka, średniowiecze
12	punkt osadniczy	późne średniowiecze
13	śląd osadnictwa, punkt osadniczy	XI-XII w., XIII-XIV w.
27	nieokreślony	nieokreślona

28	nieokreślony	nieokreślona
30	punkt osadniczy	XIV-XV w.
31	punkt osadniczy	XIV-XV w.
32	śląd osadnictwa	neolit, kultura łużycka?, XIV-XV w.
33	punkt osadniczy	kultura łużycka, średniowiecze
34	obozowisko, punkt osadniczy	epoka kamienia, kultura łużycka
35	punkt osadniczy	mezolit ?, XIV-XV w.
36	punkt osadniczy	średniowiecze
38	śląd osadnictwa, punkt osadniczy	epoka kamienia, XIV-XV w.

2. Wskazuje się stanowiska archeologiczne odkryte w okresie przedwojennym, o bliżej nieokreślonym położeniu (w wykazie WKZ zaznaczone jako „bez lokalizacji”):

nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia
14	śląd osadnictwa	neolit
15	śląd osadnictwa	neolit
16	śląd osadnictwa	neolit
17	śląd osadnictwa	neolit
18	śląd osadnictwa	neolit
19	śląd osadnictwa	neolit
20	śląd osadnictwa	neolit
21	śląd osadnictwa	neolit
22	śląd osadnictwa	neolit
23	punkt osadniczy	średniowiecze
24	śląd osadnictwa	neolit
25	śląd osadnictwa	neolit
26	śląd osadnictwa	neolit
29	śląd osadnictwa	epoka kamienia?, późne średniowiecze, pradzieje

3. Wskazuje się lokalizację stanowiska archeologicznego wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego:

nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia
37	osada, punkt osadniczy (nr rejestru A – 613/84)	kultura pucharów lejkowatych (neolit), kultura łużycka (epoka brązu/okres halszacki), XIV-XV w.

4. Wokół stanowisk archeologicznych wskazanych w ust. 1 i ust. 3 wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej o promieniu 35,0 m od środka stanowiska, w których sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów prawa budowlanego.

5. W granicach stref „OW” obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania stanowiły będą:

- 1) tereny dróg publicznych o symbolach **KDGP**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**;
- 2) tereny zabudowy usługowej o symbolach **1U**, **2U**;
- 3) tereny sportu i rekreacji o symbolu **1US**;
- 4) tereny zieleni urządzonej o symbolach **ZP**.

2. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną ustala się konieczność zapewnienia ich ogólnodostępności oraz realizację elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14.1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, pokazane graficznie na rysunku planu:

- 1) obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”;
- 2) użytek ekologiczny „Jełowa”;
- 3) tereny położone w odległości mniejszej lub równej 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granic cmentarza;
- 4) obszar położony w granicach GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie;
- 5) granice kolejowych terenów zamkniętych;
- 6) granice rehabilitacji istniejącej zabudowy dworca kolejowego.

2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zagospodarowanie obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 wymaga zachowania przepisów Prawo ochrony środowiska;
- 2) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się:
 - a) w odległości do 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarza,
 - b) w odległości do 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę ze studni przydomowych,
 - c) w odległości do 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) na terenach położonych w granicach wymienionych w ust. 1 pkt 4 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych Prawa wodnego dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 obowiązują strefy ochronne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych wynikające z przepisów o transporcie kolejowym;
- 5) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6 ustala się możliwość rehabilitacji istniejącej zabudowy dworca kolejowego wraz z otoczeniem w kierunku usługowym z zachowaniem funkcji obsługi podróżnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary i tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) powiązanie układu wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDGP, 1KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 2KDD, 38KDD-40KDD, 7 KDW, 11KDW**;
- 2) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
 - a) drogę krajową wydzieloną na rysunku planu na terenach o symbolu przeznaczenia terenu **1KDGP**,
 - b) drogi wojewódzkie wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ**,
 - c) drogi powiatowe wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ i KDL**,
 - d) drogi gminne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDD**,
 - e) drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDW**;
- 3) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej;
- 4) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów **pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6,0 m.**

2. Określa się warunki powiązań układu komunikacyjnego:

- 1) nakaz obsługi terenów:
 - a) o symbolach **4U-6U, 8U, 16U, 18U, 3MU, 9MU, 10MU, 13MU, 20MU-22MU, 79MN, 90MN, 101MN, 1P, 3P, 5P i 6P** drogami klasy **KDZ, KDL, KDD i KDW**;
 - b) o symbolach **2P i 3P** drogą o symbolu **3KDD**;
 - c) o symbolu **5P** drogą o symbolu **4KDD**;
 - d) o symbolu **6P** drogą o symbolu **13KDD**;
- 2) skomunikowanie z drogami powiatowymi o symbolach **3KDZ, 4KDZ, 1KDL i 2KDL** terenów o symbolach **1P, 4P, 3U - 6U** poprzez nowe drogi wewnętrzne na tych terenach.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - d) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
 - f) szkoły, przedszkola, żłobki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - g) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - j) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m² powierzchni cmentarza;
- 2) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

3) w zakresie powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 3 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

4. Dla układu komunikacji kolejowej ustala się zachowanie przebiegu linii kolejowych oraz możliwość modernizacji na terenie **1KK**:

- 1) Nr 293 relacji Jełowa - Kluczbork;
- 2) Nr 301 relacji Opole Główne - Namysłów.

5. Na terenie o symbolu **13U** dopuszcza się możliwość rehabilitacji budynku dworca kolejowego w kierunku usługowym z zachowaniem funkcji obsługi podróżnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) przebieg sieci wzdłuż dróg winien być realizowany zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych sieci i elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem § 14 pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza terenem planu;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć lokalnych i studni przydomowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) utrzymuje się lokalizację przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ITK** i **2ITK**;
- 3) w granicach planu możliwość oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków, gromadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem lub stosowanie innych rozwiązań zapewniających ochronę środowiska;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów o zanieczyszczonych powierzchniach szczelnych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, osadników, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie gminy;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;

2) dopuszcza się:

- a) lokalne zaopatrzenie w gaz płynny,
- b) pobór gazu ziemnego z sieci rozdzielczej po realizacji systemu przesyłowego.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

- 1) z lokalnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej o minimalnej sprawności 80%.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
- 2) utrzymuje się lokalizacje słupowych stacji transformatorowych oraz stacji wieżowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ITE** i **2ITE**;
- 3) utrzymuje się przebiegi sieci napowietrznych średniego napięcia pokazane informacyjnie na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
 - b) korzystanie z indywidualnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem;
- 2) utrzymuje się lokalizację stacji telefonii na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ITT**.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **MW, MN, MU, ML, U, RM, US** i **P** – 25%;
- 2) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 – 5%.

Rozdział 13

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 19.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) miejsca parkingowe, garaże,
 - c) dojazdy, place, chodniki,
 - d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

- a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie,
- b) możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w istniejących budynkach;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów:

- zachowanie istniejących kształtów dachów,
- możliwość zmian kształtu dachów budynków istniejących na dachy spadziste,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6 m,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15,0 m,
- budynki towarzyszące – 6,0 m,
- obiekty małej architektury – 4,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 450 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 30,0 m.

§ 20.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe,
- b) zabudowa zagrodowa,
- c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
- d) garaże, budynki gospodarcze,
- e) parkingi, dojazdy, chodniki,
- f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych,
- b) miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych w ilości powyżej 2 miejsc parkingowych,
- c) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
- d) stacji paliw,
- e) placów składowych i złomowisk,
- f) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;

2) dopuszcza się zachowanie oraz możliwość przebudowy i rozbudowy obiektów i urządzeń związanych z obsługą transportu na terenach o symbolach **114MN** i **116MN**;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów:

- dachy spadziste,
- z zastrzeżeniem § 8 i § 9 dachy płaskie,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż - 10,5 m,
- budowle – 15,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 250,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 30,0 m.

§ 21.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- c) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej urządzenia budowlane,
- b) obiekty i pomieszczenia związane z drobną wytwórczością,
- c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- d) garaże, budynki gospodarcze,
- e) parkingi, dojazdy, chodniki,
- f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych,
- b) miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych w ilości powyżej 2 miejsc parkingowych,
- c) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
- d) stacji paliw,
- e) placów składowych i złomowisk,
- f) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i wolnostojącej zabudowy usługowej,

- b) dopuszcza się zachowanie oraz możliwość przebudowy i rozbudowy obiektów i urządzeń związanych z obsługą transportu na terenach o symbolach **5MU**, **13MU** i **23MU**;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - z zastrzeżeniem § 8 i § 9 dachy płaskie,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,65,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,0 m,
 - budynki usługowe – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 40,0 m.

§ 22.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ML**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa letniskowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - b) garaże, budynki gospodarcze,
 - c) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
 - d) stacji paliw,
 - e) placów składowych i złomowisk,
 - f) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%,

- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 7,5 m,
 - budowle – 12,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 200,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 20,0 m.

§ 23.1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i pomieszczenia związane z drobną wytwórczością,
 - b) zabudowa sportowo-rekreacyjna,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, place zabaw dla dzieci,
 - e) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - f) obiekty małej architektury.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację magazynów na terenie **14U**,
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) z zastrzeżeniem § 8 i § 9 geometria dachów - dowolna,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,65,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynki usługowe – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż – 15,0 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m.
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 1000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 60,0 m.

§ 24.1. Wyznacza się tereny o symbolach **RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa agroturystyczna,

- b) usługi podstawowe,
- c) garaże i budynki gospodarcze,
- d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
- e) ogrody, obiekty małej architektury,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych niezwiązanych z rolnictwem oraz lokalizacji baz transportowych i stacji obsługi pojazdów;
- 2) dopuszcza się możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznych;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i inwentarskie – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10,5 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 60,0 m.

§ 25.1. Wyznacza się tereny o symbolach **US**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
 - b) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
 - c) mieszkania funkcyjne,
 - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,

- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość:
 - budynki – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,5 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 8000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 100,0 m.

§ 26.1. Wyznacza się tereny o symbolach **P**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) tereny obsługi produkcji rolnej,
 - c) tereny obsługi pojazdów samochodowych,
 - d) dojazdy, parkingi, garaże,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) elektrownie solarne o mocy poniżej 100 kW.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) budynków usługowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenów,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w istniejących budynkach oraz uzupełnienie zabudowy budynkami usługowymi,
 - b) możliwość lokalizacji mieszkań funkcyjnych;
 - 3) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste,
 - dachy płaskie,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 85%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 15,0 m,
- budowle, jeżeli wymaga tego technologia produkcji – 15,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 15 000,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 100,0 m.

§ 27.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, jako tereny lasów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustawie o lasach, przy zachowaniu warunku nie przekraczania ich wysokości 5,0 m i powierzchni zabudowy 60,0 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość wykorzystania dróg dojazdowych do gruntów leśnych dla ścieżek spacerowych i rowerowych;
- 3) utrzymuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 28.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny z przewagą zieleni niskiej;
- 2) uzupełniające:

- a) dojazdy, place, chodniki,
- b) ścieżki spacerowe i rowerowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się możliwość zadrzewienia pojedynczymi drzewami przy zachowaniu przewagi zieleni niskiej terenu wydzielonego na rysunku planu.

§ 29.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zielenią urządzone;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury i usługowe związane z funkcjonowaniem zieleni urządzonej,
- b) dojazdy, chodniki, ścieżki rowerowe,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 60,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 9,0 m.

§ 30.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni wysokiej, zadrzewień i zalesień;
- 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy, place, chodniki,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń niska nieurządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1:

- 1) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 31.1. Wyznacza się teren o symbolu **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarz,
- 2) uzupełniające:
 - a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe,
 - b) obiekty handlowe związane z funkcjonowaniem cmentarza,
 - c) parkingi dla samochodów osobowych, dojazdy,
 - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) szalety, obiekty małej architektury.

2. Dla terenu wymienionego w ust.1:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 10,0 m,
 - budowli – 16,0 m,
 - obiektów małej architektury - 5,0 m,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 10% dla całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **1ZC**,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **1ZC**,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lokalizowanej wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,1,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy poza powierzchnią pól grzebalnych - 0,01,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 120,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 12,0 m.

§ 32.1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) uzupełniające:

- a) istniejące dojazdy, drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- b) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego,
- c) budynki i urządzenia służące prowadzeniu działalności rolniczej, w tym silosy rolnicze, płyty gnojowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) zabudowy obiektami o funkcji mieszkaniowej i obiektami niezwiązanymi z produkcją rolną,
- b) zalesienia gruntów;

2) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów - dachy spadziste dla budynków inwentarskich i magazynowych z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią tych budynków oraz budynków gospodarczych i budowli,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki inwentarskie – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10,5 m,
- budowle – 15,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 2400,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 60,0 m.

§ 33.1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie ukształtowania terenu,
- b) zachowanie spływu wód powierzchniowych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 34.1. Wyznacza się tereny o symbolach **ITE**, **ITT**, **ITK**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) **ITE** - elektroenergetyka,
- b) **ITT** - telekomunikacja,
- c) **ITK** - kanalizacja;

2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) chodniki, dojazdy, parkingi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu – dowolna,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 30,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy nowego obiektu budowlanego – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu budowlanego – 6,0 m.

§ 35.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDGP**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) drogi publiczne:
 - o symbolu **KDGP** klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - o symbolach **KDZ** klasy „zbiorcza”,
 - o symbolach **KDL** klasy „lokalna”,
 - o symbolach **KDD** klasy „dojazdowa”,
 - b) drogi wewnętrzne o symbolach **KDW**;
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzone.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla drogi o symbolu **KDGP** – 30,0 m;
- 2) dla dróg o symbolach **KDZ** – 20,0 m;
- 3) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m;
- 4) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m;
- 5) dla dróg o symbolach **KDW** – 10,0 m.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1, dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:

- 1) droga o symbolu **KDGP** w przedziale od 13,3 m do 30,0 m;

- 2) drogi o symbolach **KDZ** w przedziale od 12,9 m do 28,9 m;
- 3) drogi o symbolach **KDL** w przedziale od 12,2 m do 14,7 m;
- 4) drogi o symbolach **KDD** w przedziale od 5,2 m do 10,0 m;
- 5) drogi o symbolach **KDW** w przedziale od 4,0 m do 10,0 m.

§ 36.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) linie i bocznice kolejowe,
- b) obiekty i kolejowa infrastruktura techniczna;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

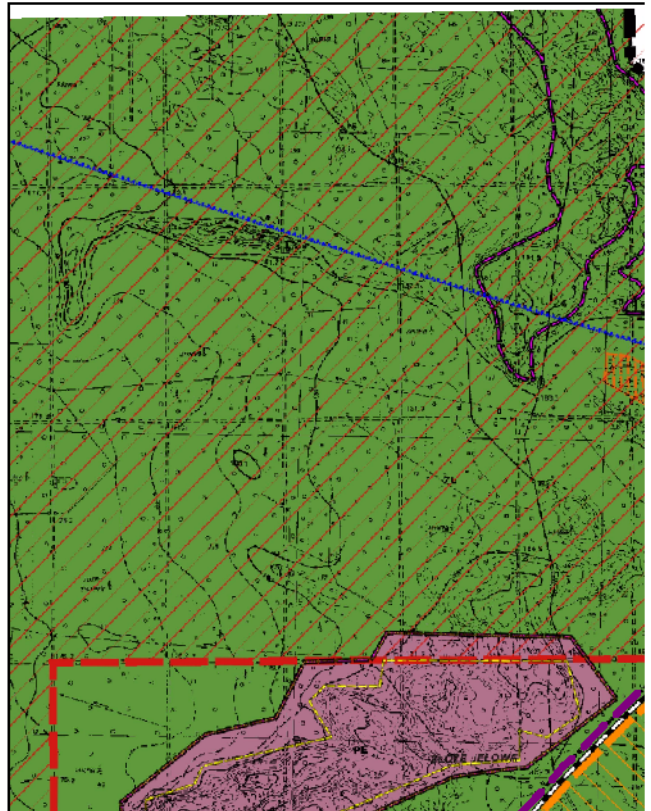
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany

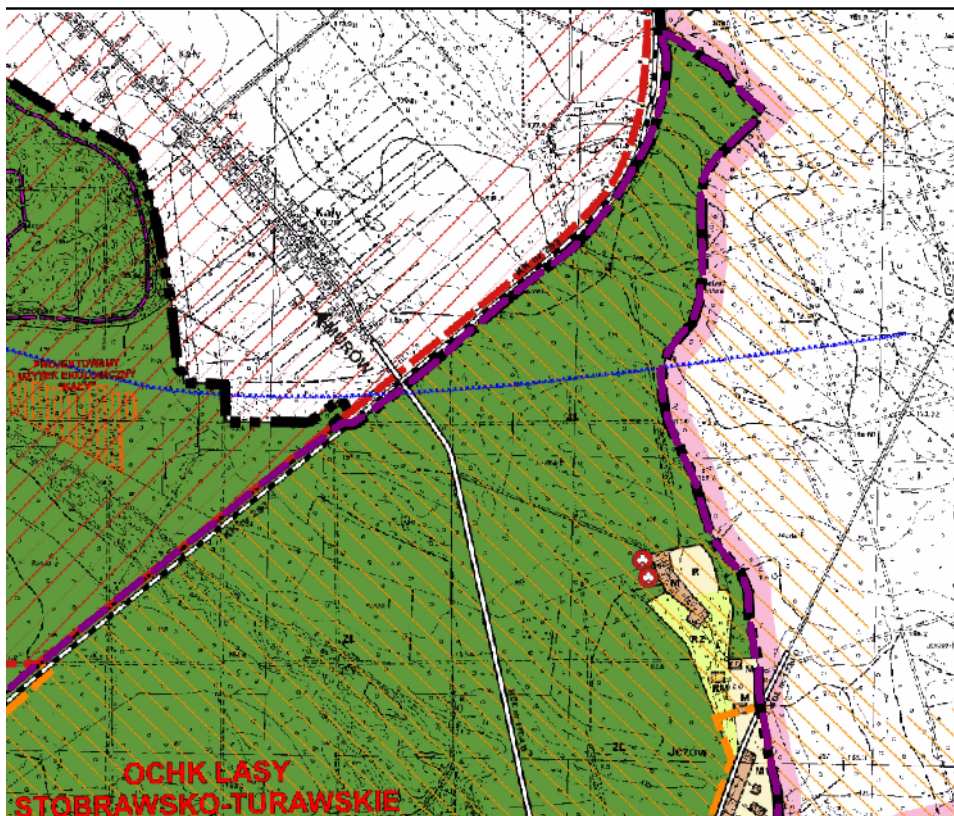
Albert Wiench

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/294/14
SKALA 1 : 10 000



1

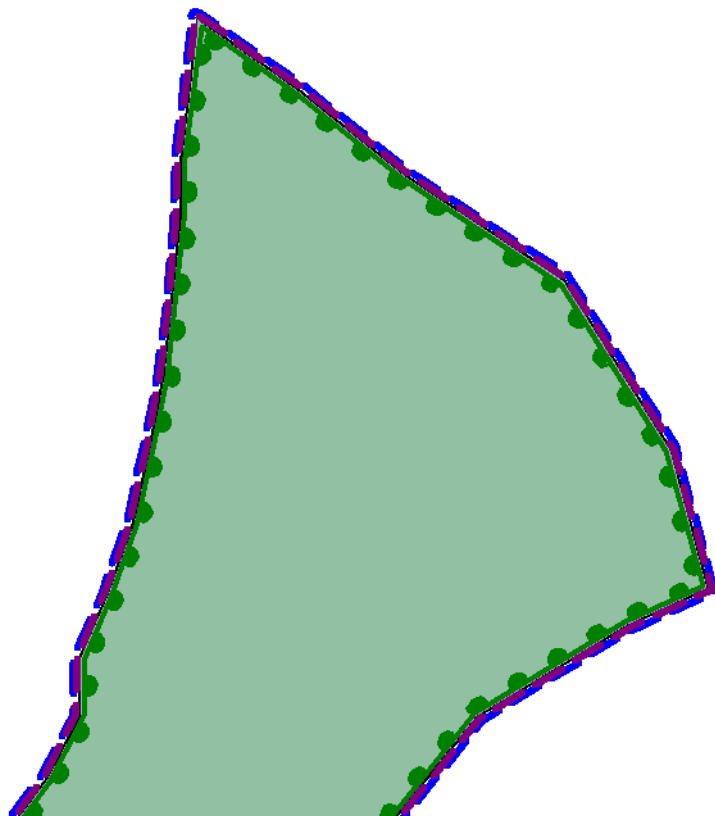
WNA NA TLE SUIKZP GMINY ŁUBNIANY
RADY GMINY ŁUBNIANY Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.



M I E J S C O W Y P L A

4 N Z A G O S P O D A R O W

ANIA PRZESTRZENNA

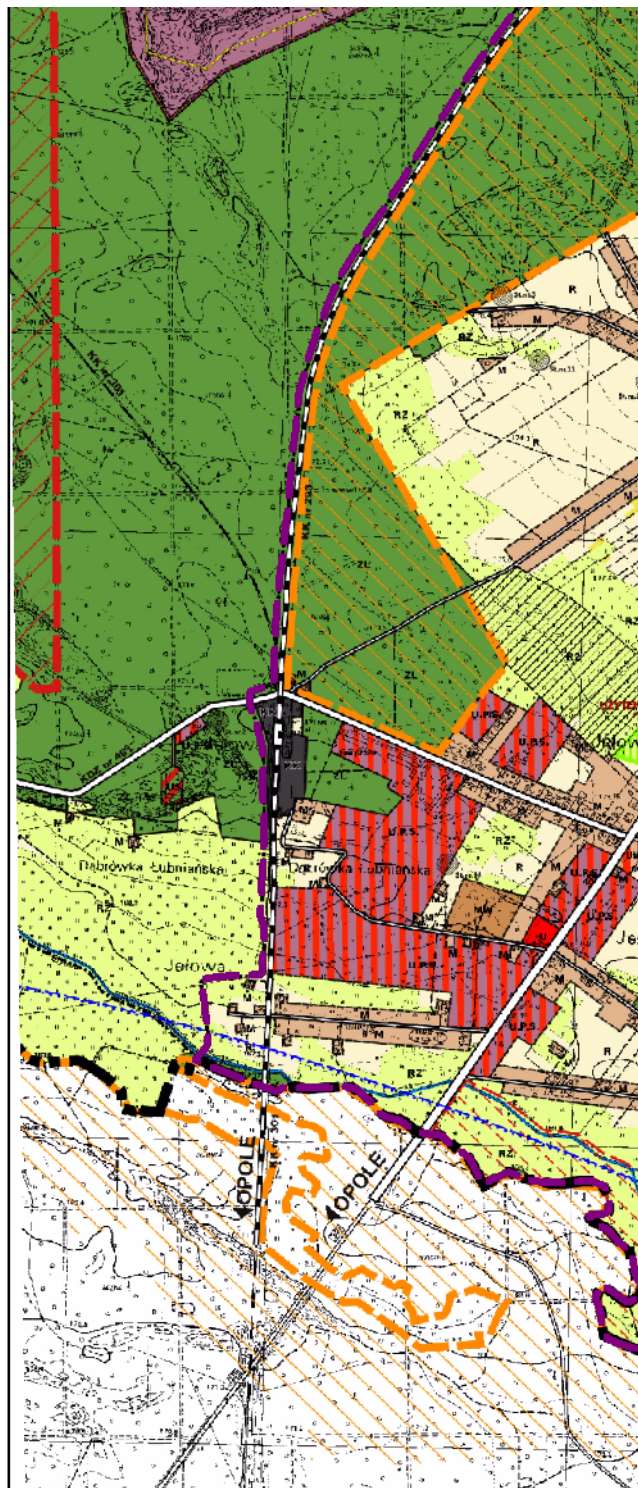


5

Załącznik nr 1 do uchwały XXIV/155/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 19 grudnia 2016 r.

WIEGO WSI JEŁOWA

RYSUNEK PLANU



OZNACZENIA

	GRANICE FORMU
	GRANICA OMIOTY (GRANICE OPRACOWANIA ST.O.D. UST.)
	GRANICE OMIOTY (WRS)
	GRANICE OMIOTY (WRS)
	GRANICE OMIOTY (WRS)

KIERUNKI ROZWOJU:
STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA
PRZEDZNACZENIE TERENÓW

	M	TERENY ZABUDOWY WSKAZANEJ W USTAWIE
	MIN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	MW	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
	UM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-PRZEMISŁOWEJ
	U	TERENY USTAW
	UP	TERENY USTAW PUBLICZNYCH

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

A. OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

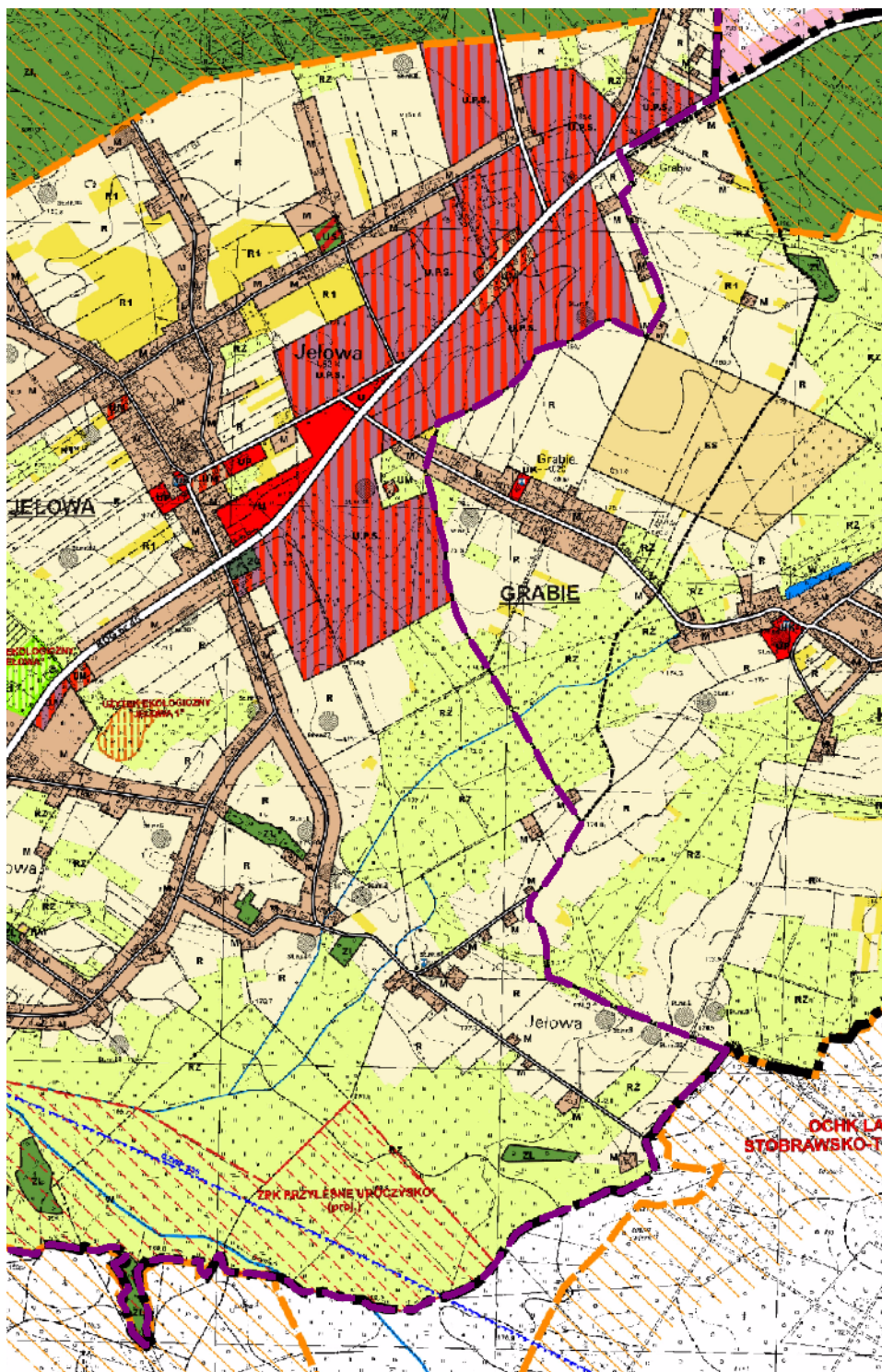
	STOBRZEŹE PARKI KRAJOWE
	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE
	INNE OBSZARY OCHRONY
	POWIERZCHNIA

B. OBSZARY PRZEPISANE DO OCHRONY PRZYRODY

	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE
	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE
	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE

C. OCHRONA ZASOBY WYKONYWANYCH ŚRODOWISKA

	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE
	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE
	OGRODY OCHRONNE KRAJOWE



1:50 000

LSC: 03/03/2014

A

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



OBIEKTY ZABYTKOWE WYKAZANE W REJESTRZE
ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
WYKAZANE W REJESTRZE ZABYTKÓW I OCHRONY
KULTURY

TERENY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ



TERENY USŁUG PUBLICZNYCH



TERENY ODMYTAJ



TERENY SPORTU I REKREACJI



SZLAKI TURYSTYCZNE



SZLAKI ROZWOJOWE

WIERZNIKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII



OBIEKTY NA WYKAZIE OCHRONY
PRAW POTENCJALNIE

INNE OBSZARY PROBLEMOWE



TERENY ZAKAZU



GRANICE TERYTORIUM GÓRNOLEGÓW



WYKAZ OCHRONY GÓRNOLEGÓW



TERENY PODKOPANE, REKULTURACJA

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY



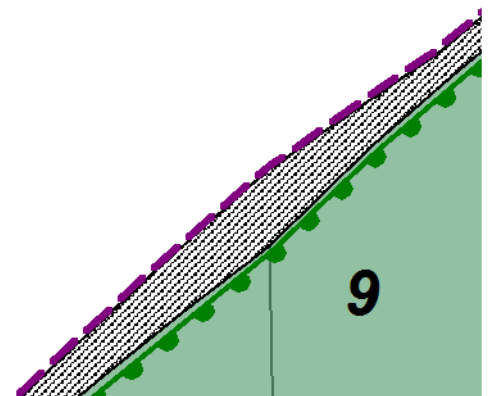
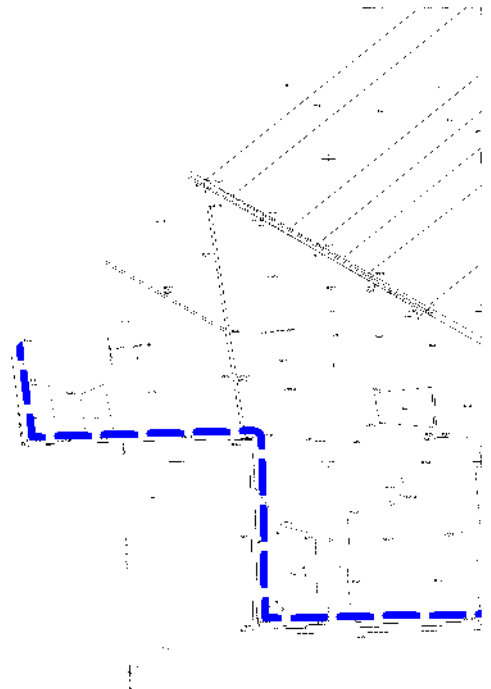
OBSZAR WYŁĄCZONY

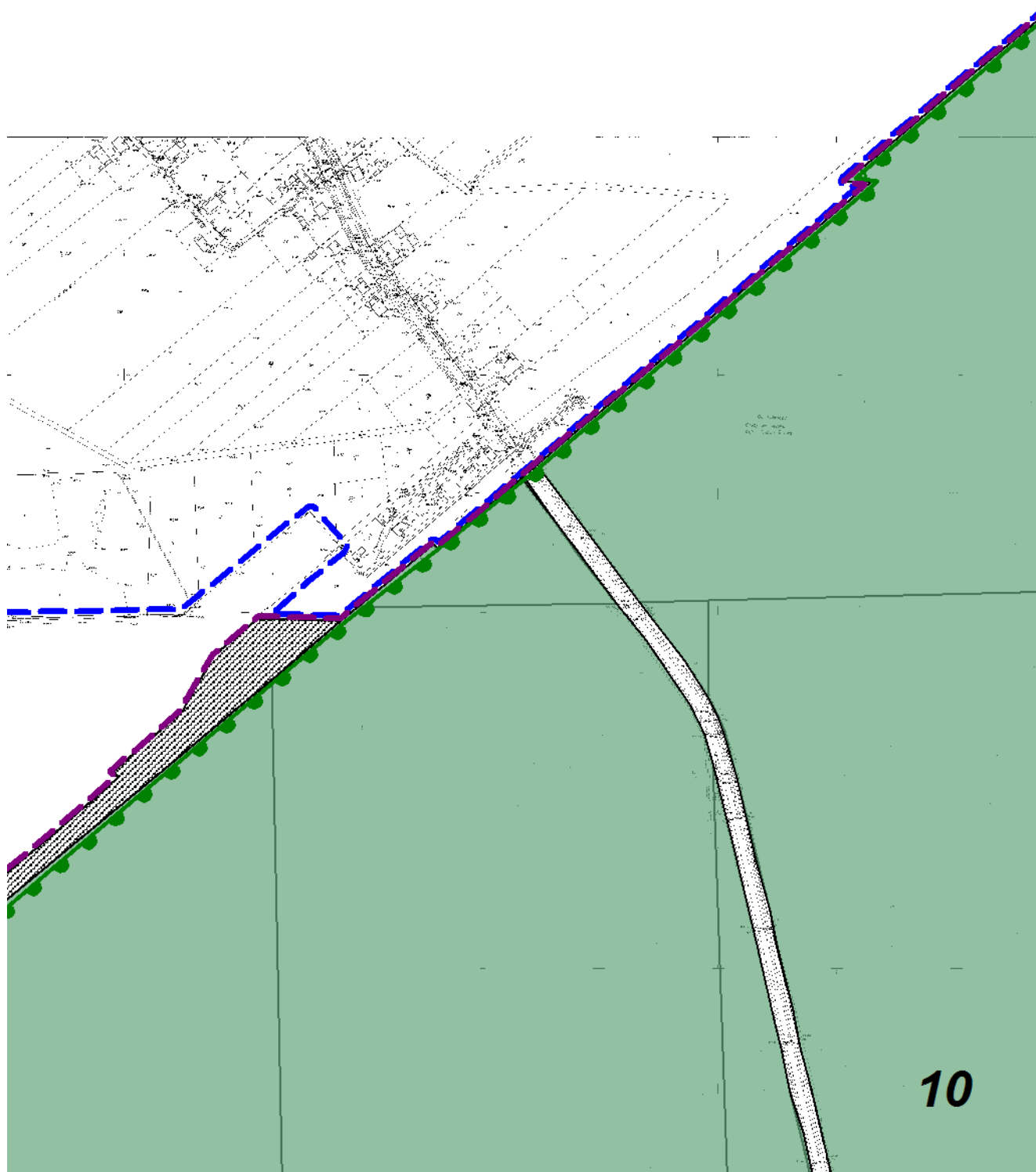


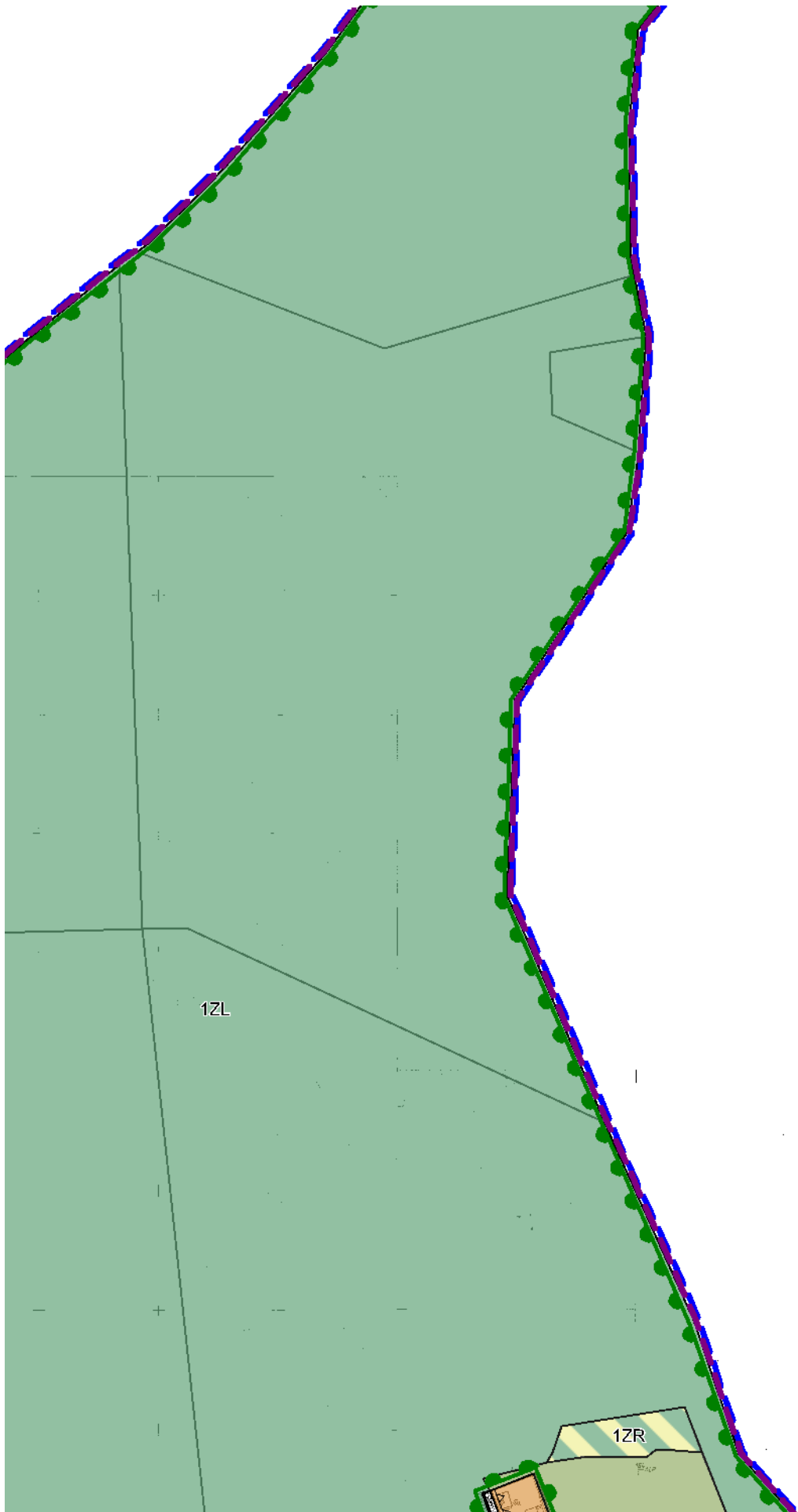
OBSZAR WYŁĄCZONY

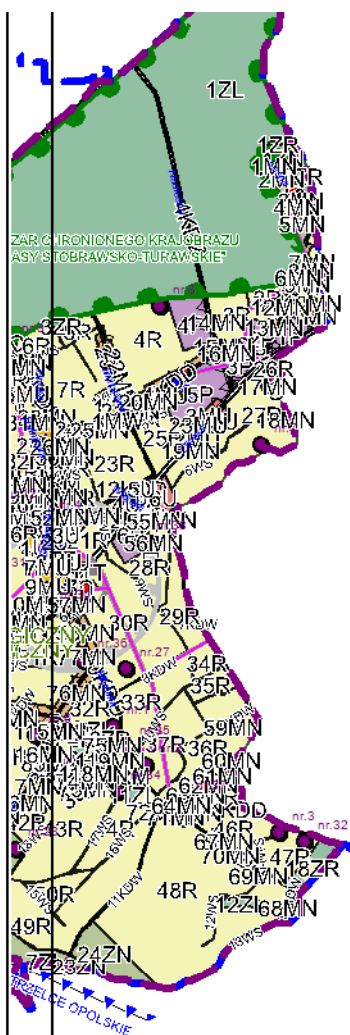


OBSZAR WYŁĄCZONY

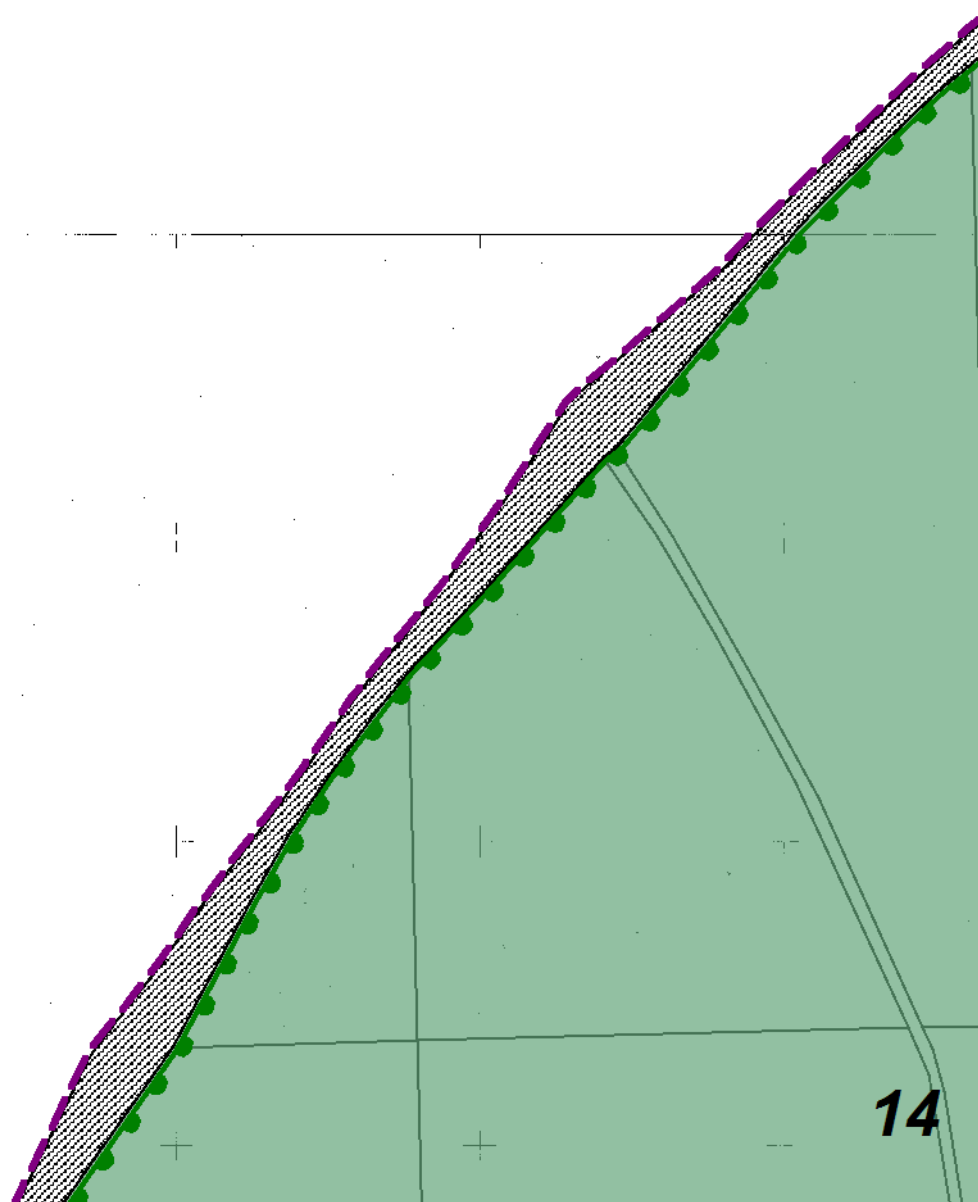
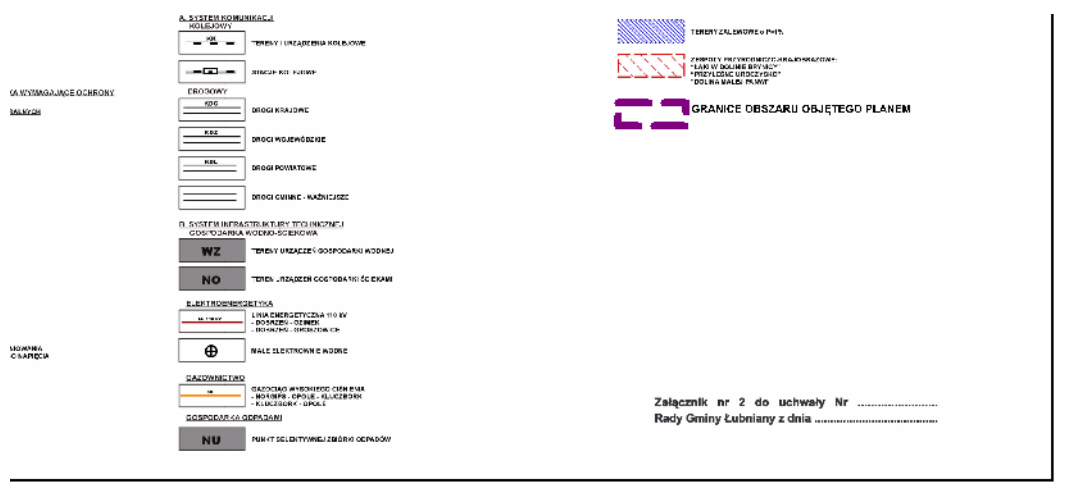


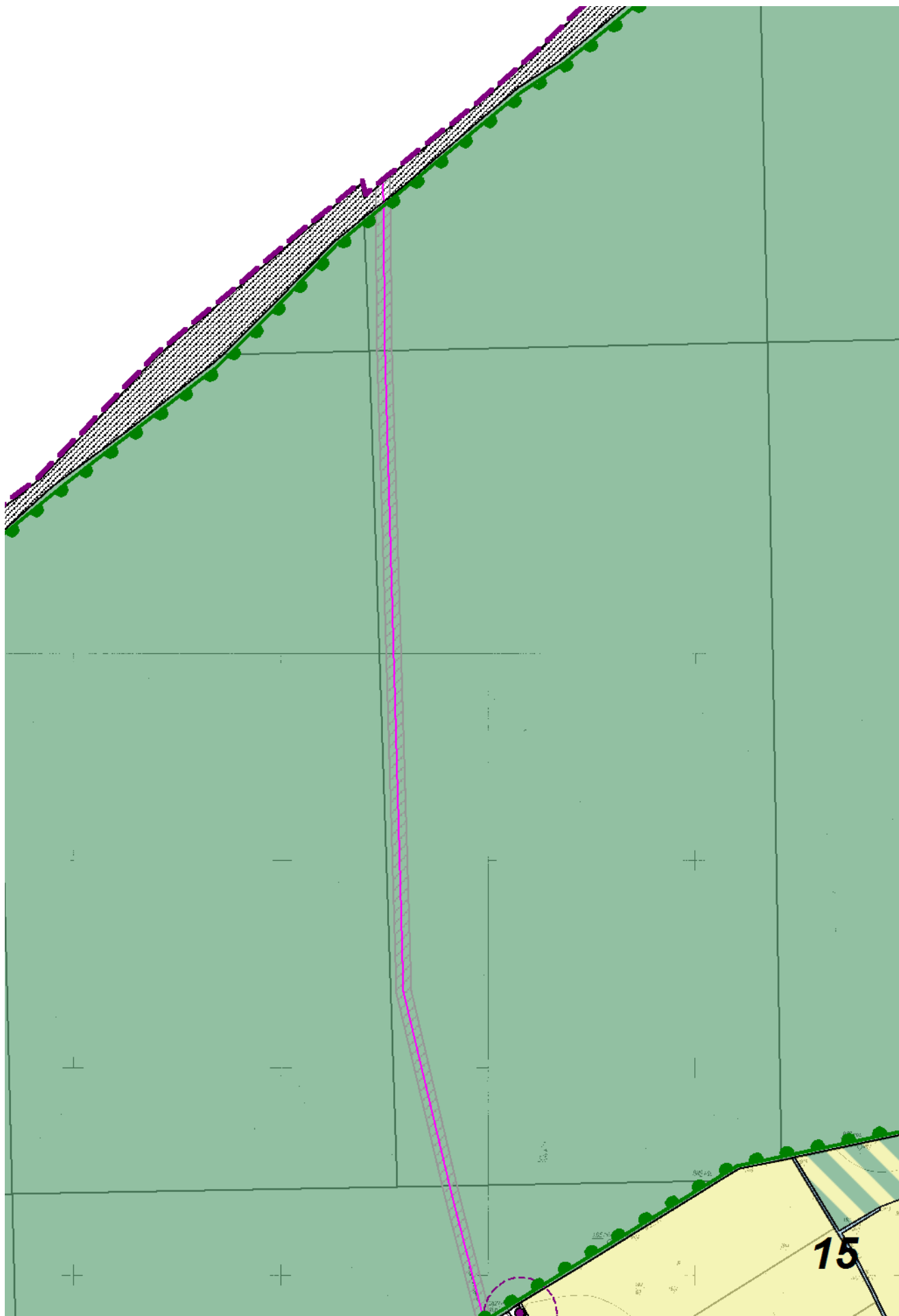


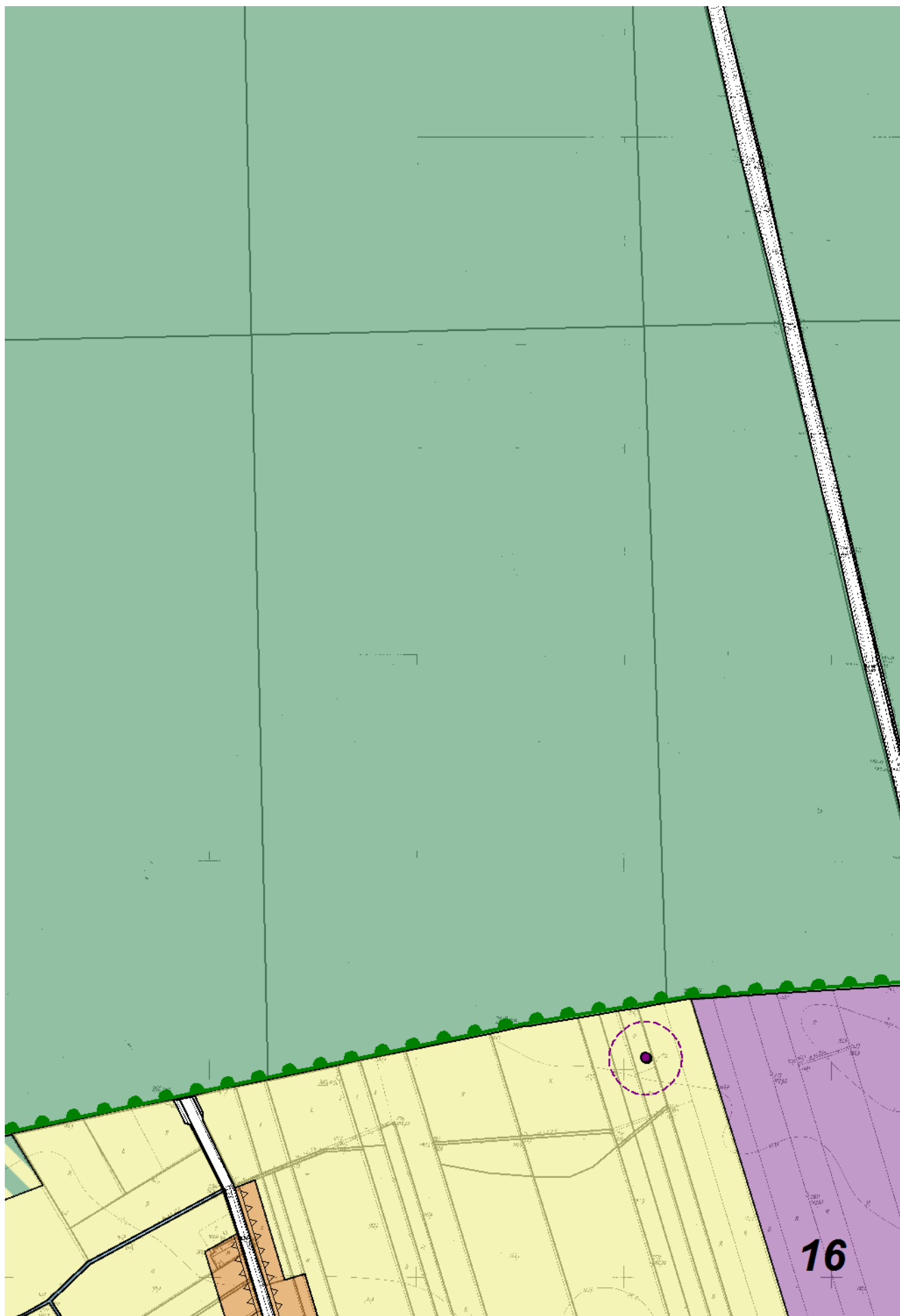


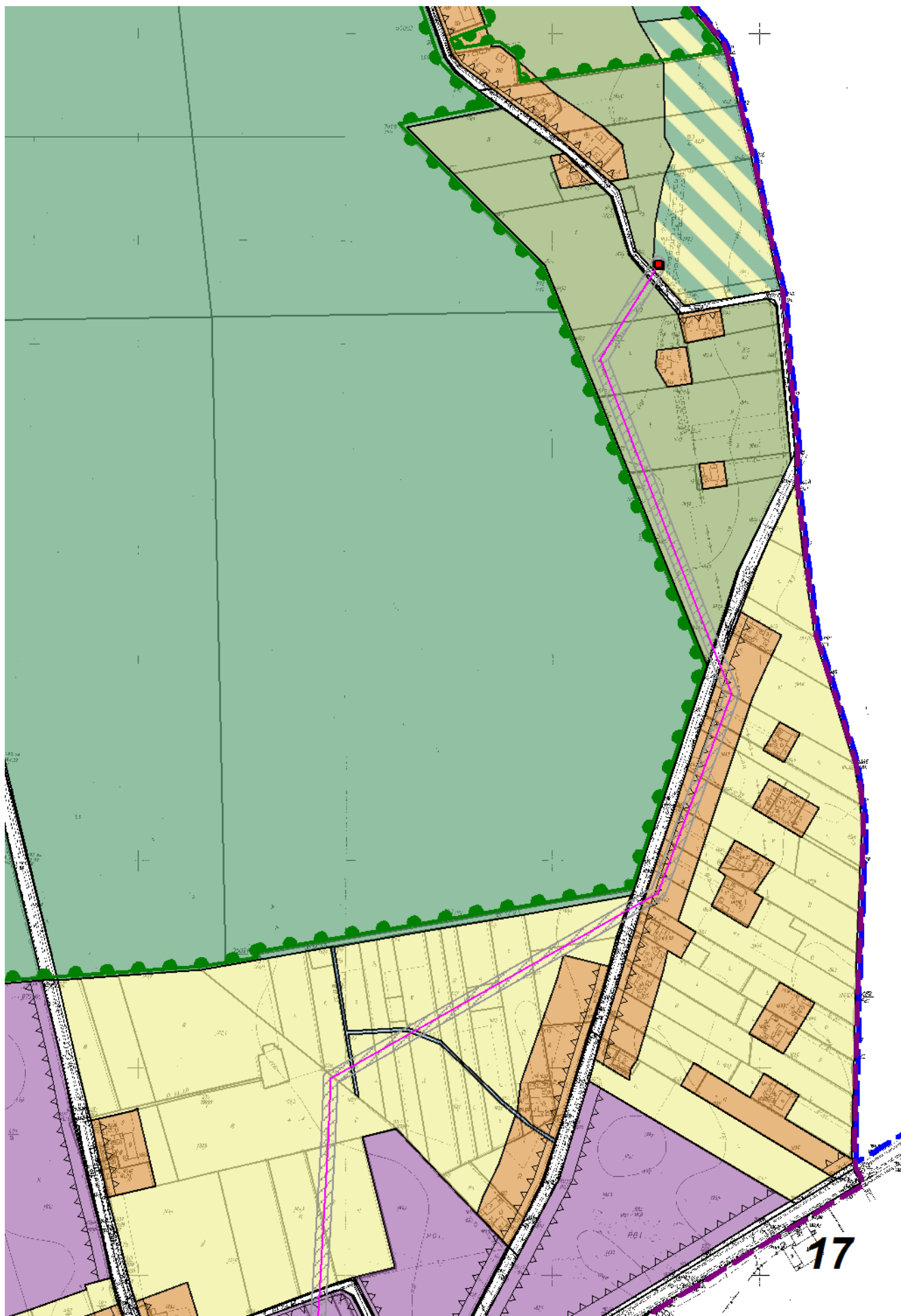


UR	TERENY WZROSTU I REZERWACJI	GL	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
UT	TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH I REZERWACJI	CD	CZWARTEKOWE DOLINY KOPALNE TOLIMA KOPALNIA WALEC, PAWŁÓW TOLIMA KOPALNIA, KOPALNIA LUBOWICZ
P	TERENY PROJEKCIJ, REZERWACJI, REZERWACJI	D	OBZARZY / OBIĘTY ZASOBÓW UŻYTKOWYCH ŚRODOWISKA
URS	TERENY USŁUGOWO-PROJEKCIJ, REZERWACJI, REZERWACJI	R1	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
ES	TERENY URZĄDZENIA PODSTAWOWA ENERGIA ŚRODOWISKA	R2	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
PE	TERENY USŁUGOWO-PROJEKCIJ, REZERWACJI, REZERWACJI	R3	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
RP	TERENY USŁUGOWO-PROJEKCIJ, REZERWACJI, REZERWACJI	R4	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
RM	TERENY ZABUDOWY ROZWIĄZAŃ (ZABUDOWY)	R5	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
KP	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - BAZ TRANSPORTOWYCH	R6	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
NU	PUNKT SELEKTYWIZACJI ZASOBÓW ŚRODOWISKA	R7	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
WZ	TERENY URZĄDZENIA OBSŁUGI WODNOCIE	R8	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
ZL	TERENY LĄSKOWO-REZERWACJI	R9	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
ZC	TERENY OCHRONY	R10	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
R / RZ	OBZARZY / OBIĘTY ZASOBÓW UŻYTKOWYCH ŚRODOWISKA	R11	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336
W	TERENY WOD PŁYNĄCYCH I REZERWACJI	R12	GLÓWNE ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH CZNP 331, CZNP 332, CZNP 333, CZNP 336











.

|

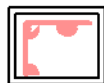
|



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFA "B" - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



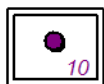
STREFA "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

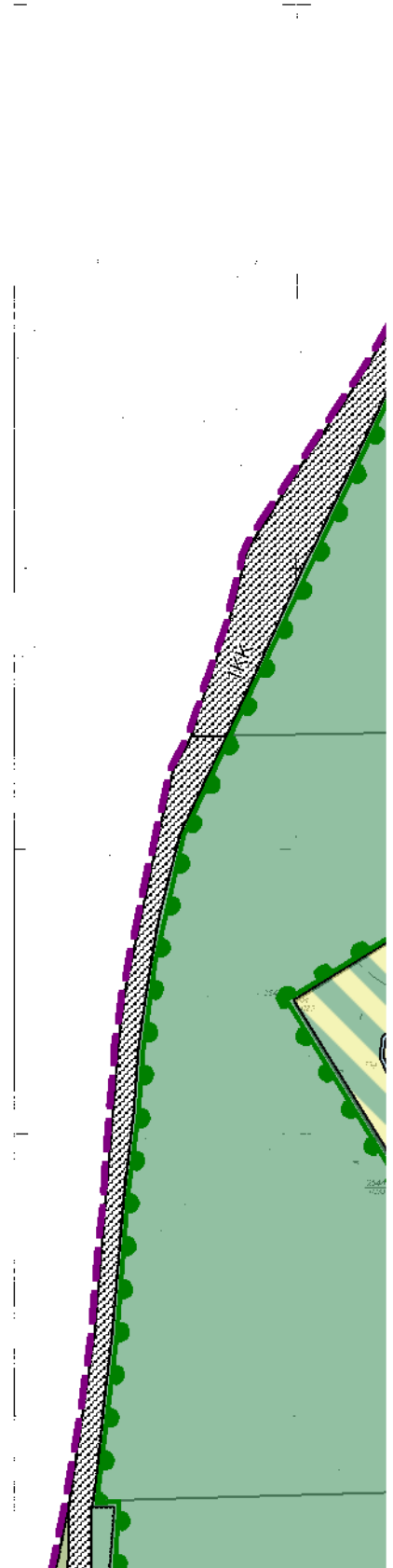
GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
"LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE"

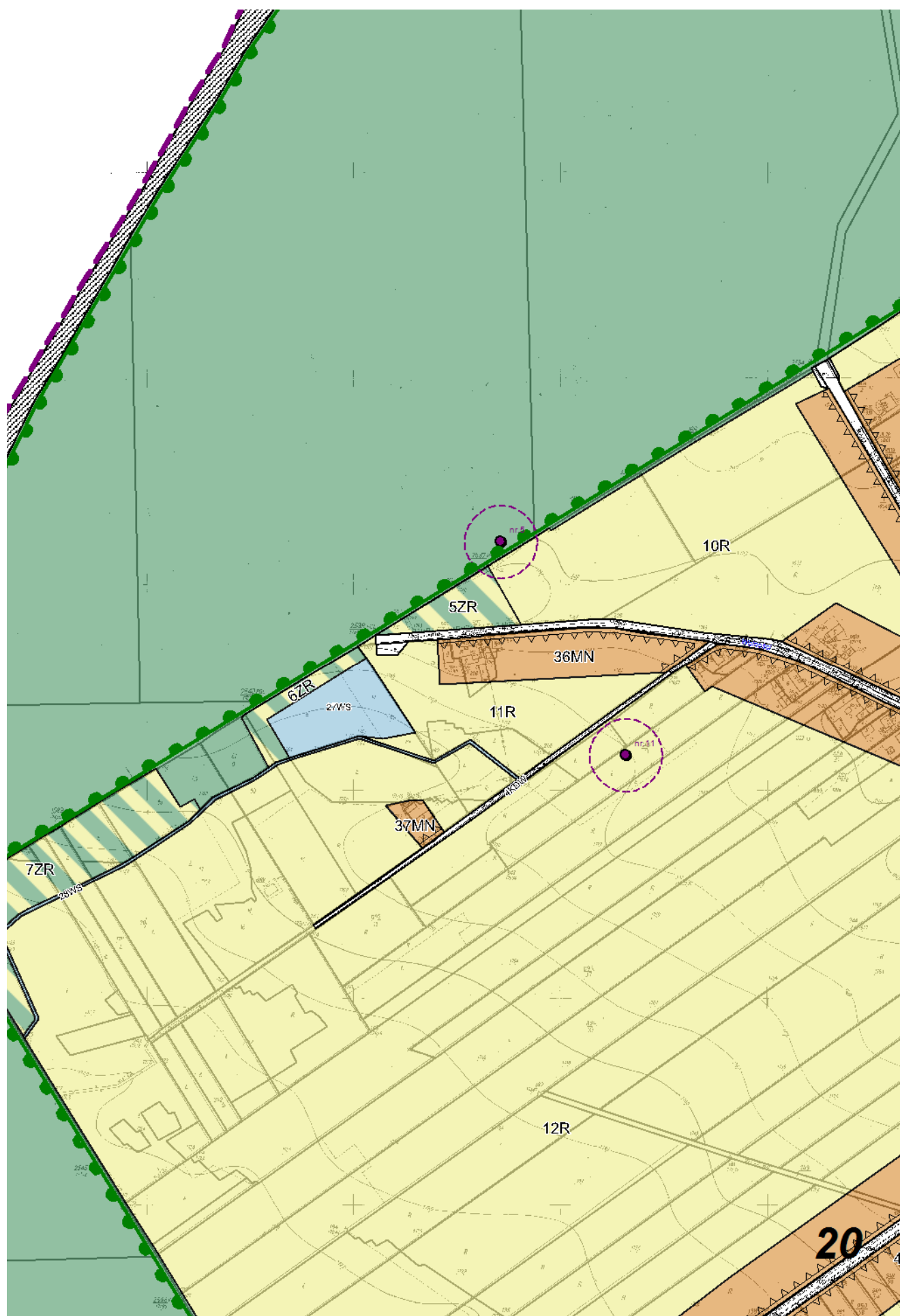
GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "JEŁOWA"

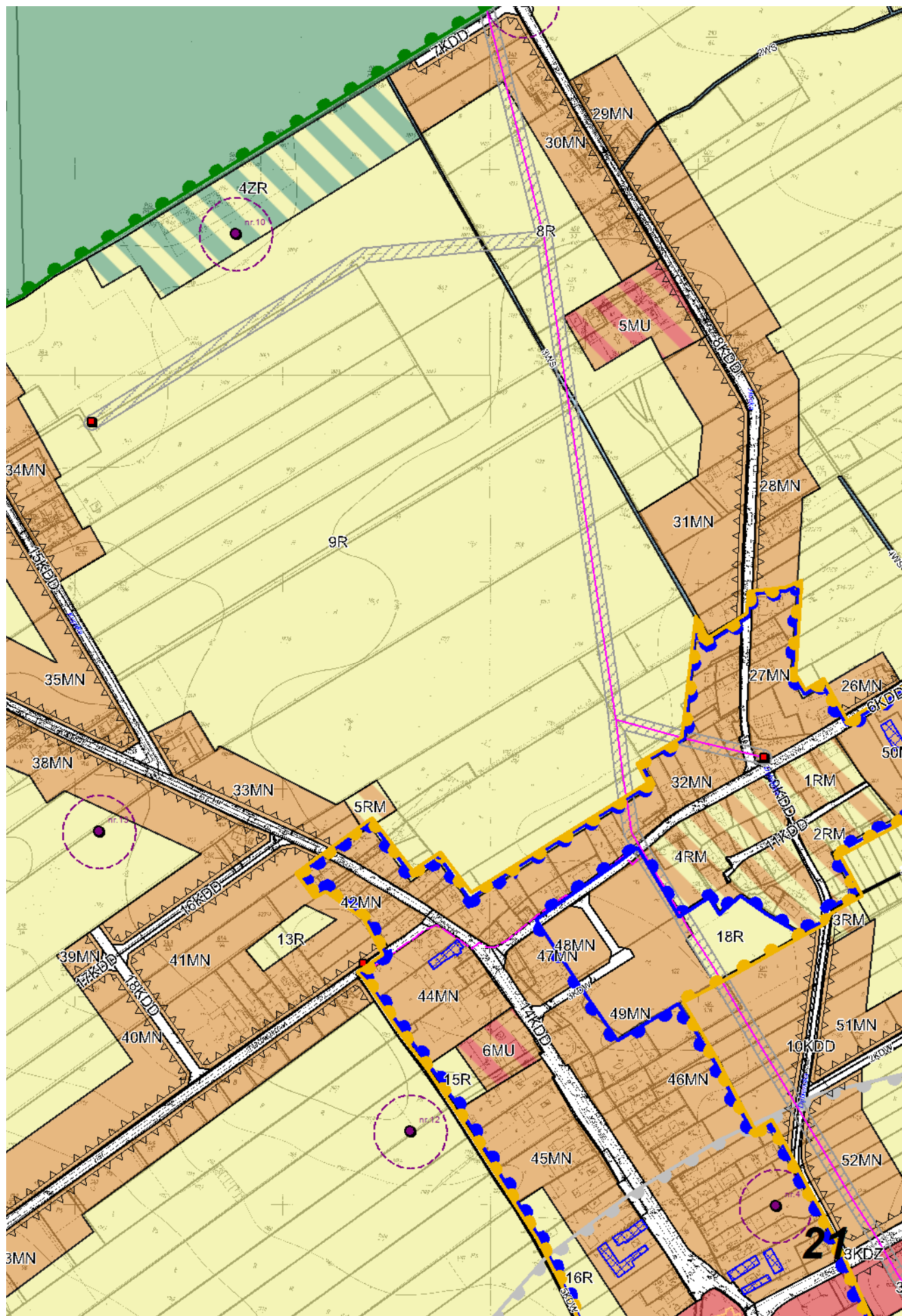


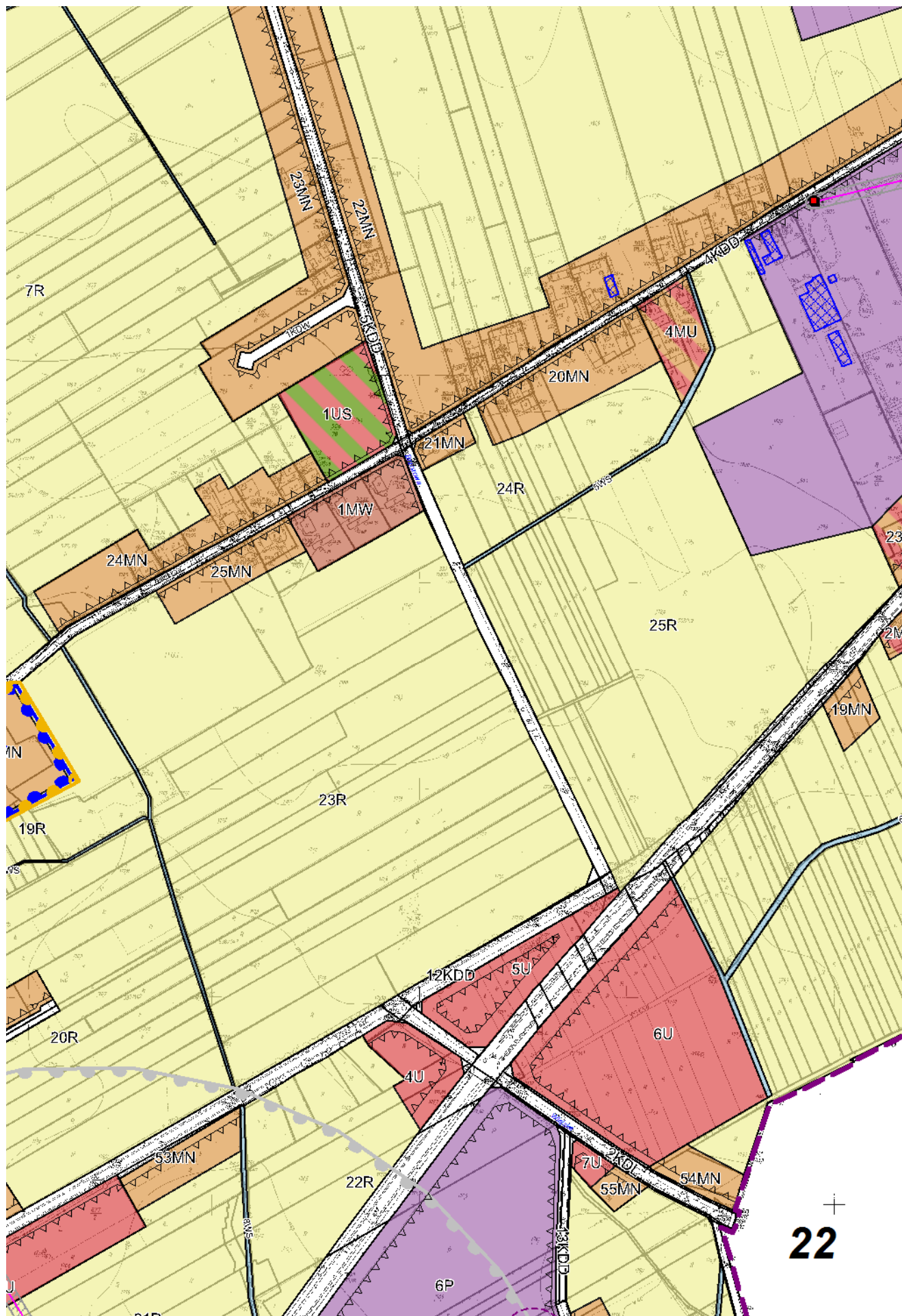
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

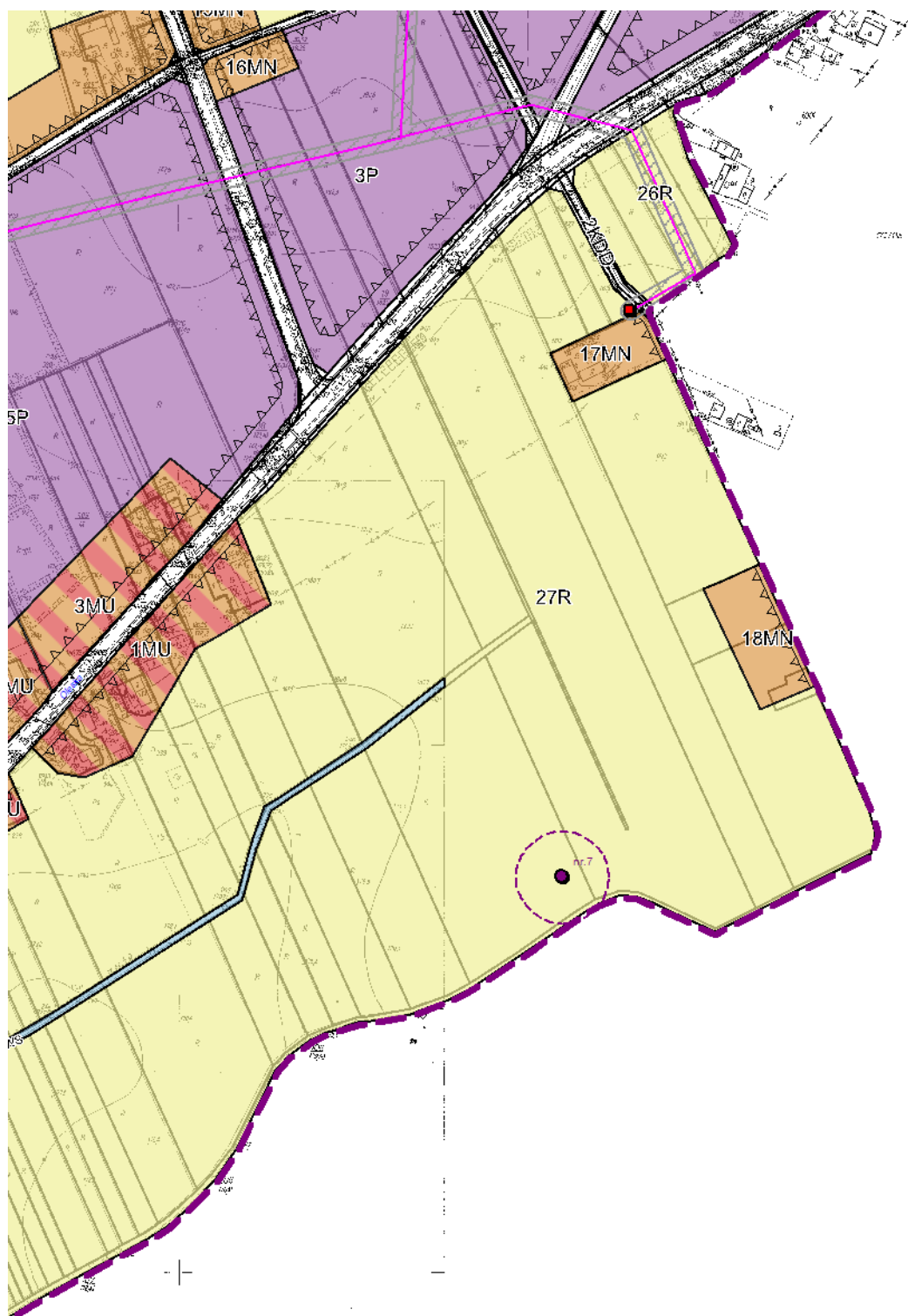
19









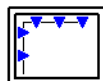




STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE
DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO



OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO



GRANICE GZWP NR 335
ZBIORNIK KRAPKOWICE-STRZELCE OPOLSKIE



GRANICE KOLEJOWYCH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH



GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH
W ODLEGŁOŚCI 50 M OD GRANIC CMENTARZA



GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH
W ODLEGŁOŚCI 150 M OD GRANIC CMENTARZA



GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH
W ODLEGŁOŚCI 500 M OD GRANIC CMENTARZA



GRANICE REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
DWORCA KOLEJOWEGO

NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM WYSTĘPUJĄ STANOWISKA
ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE, BEZ ZNANEJ LOKALIZACJI,
O NUMERACH 14 - 26 I 29

RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU



MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ



ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ



U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



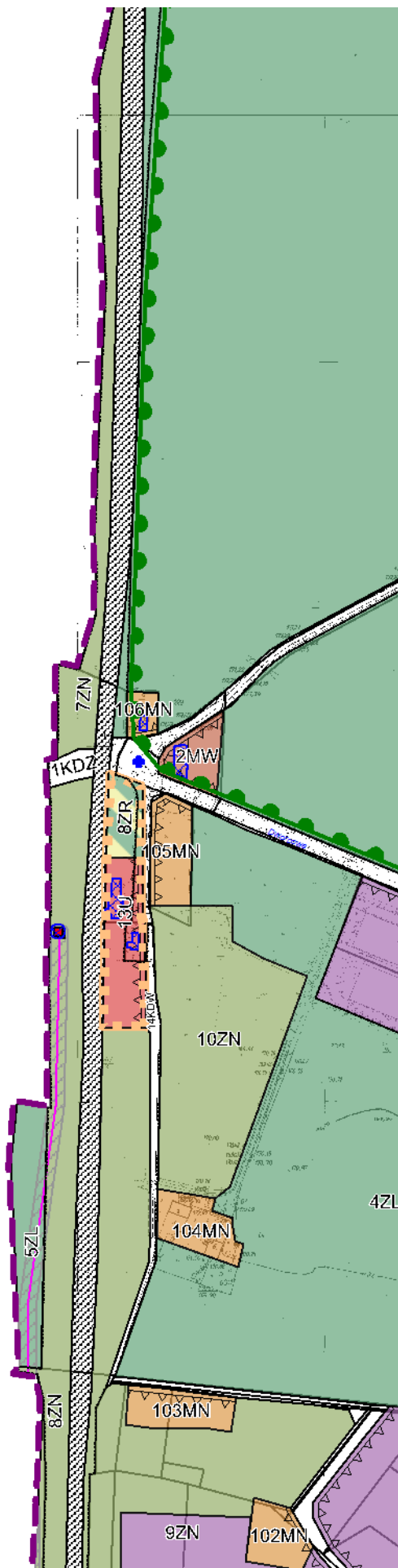
RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEYCH I OGRODNICZYCH

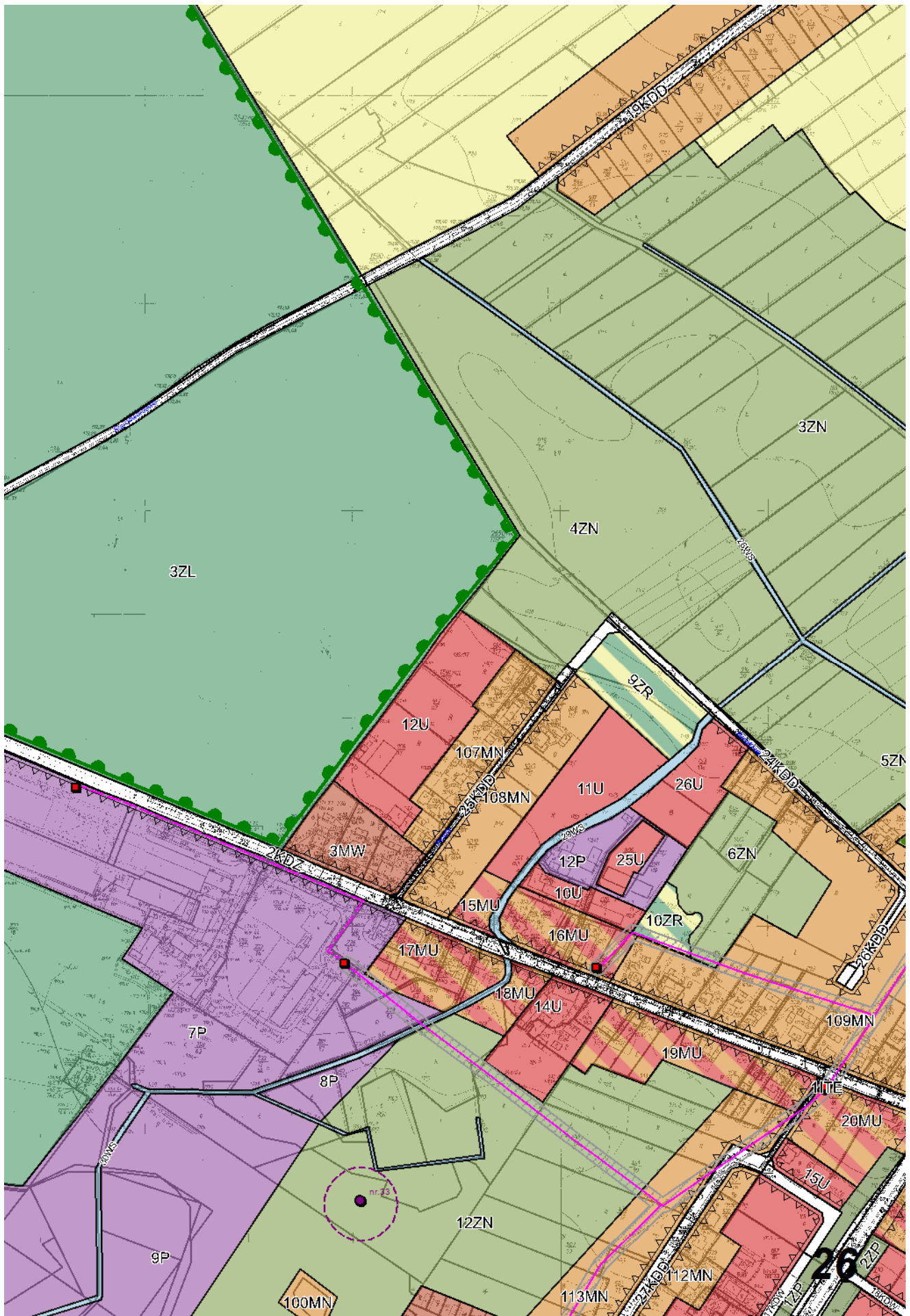


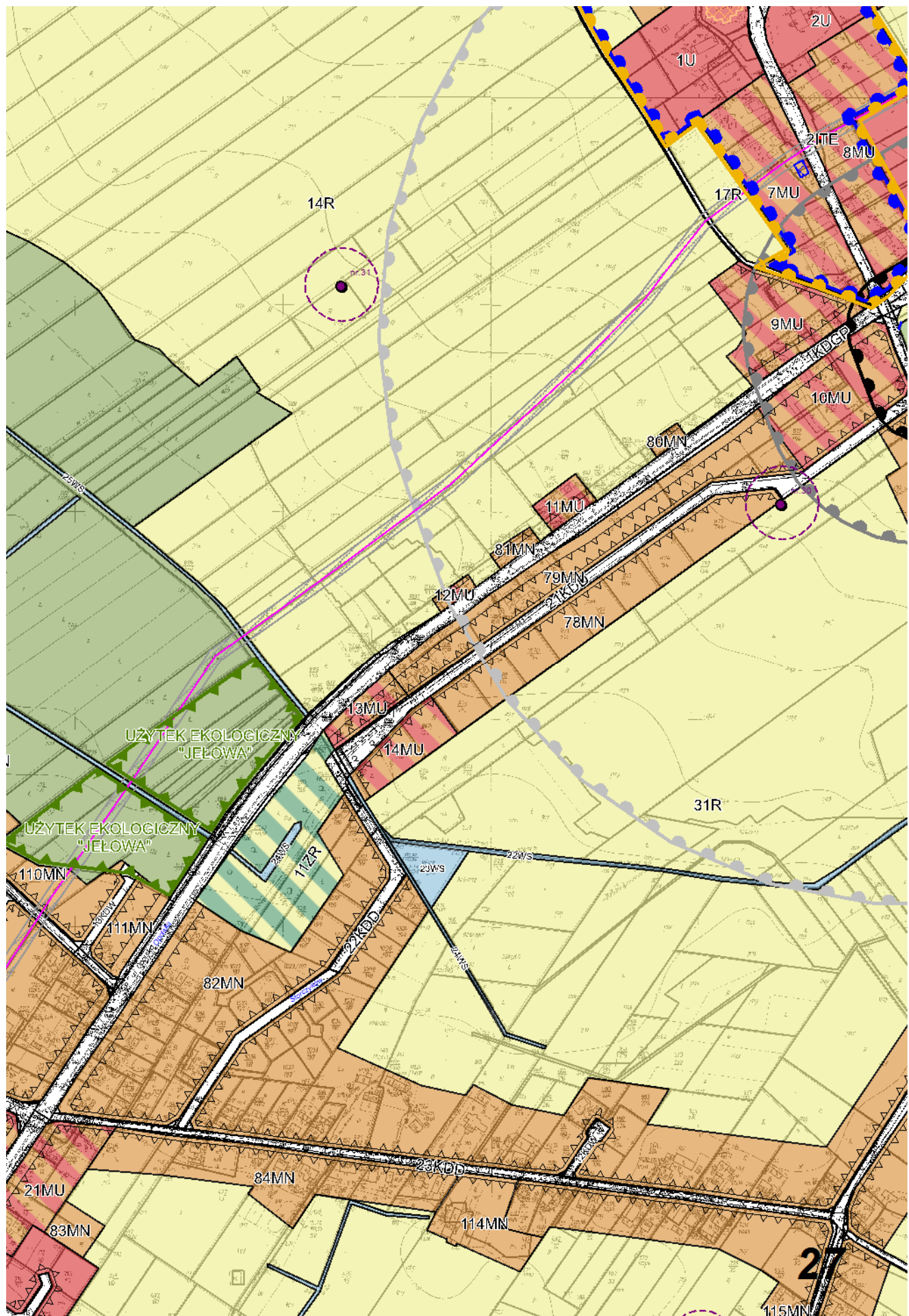
US - TERENY SPORTU I REKREACJI

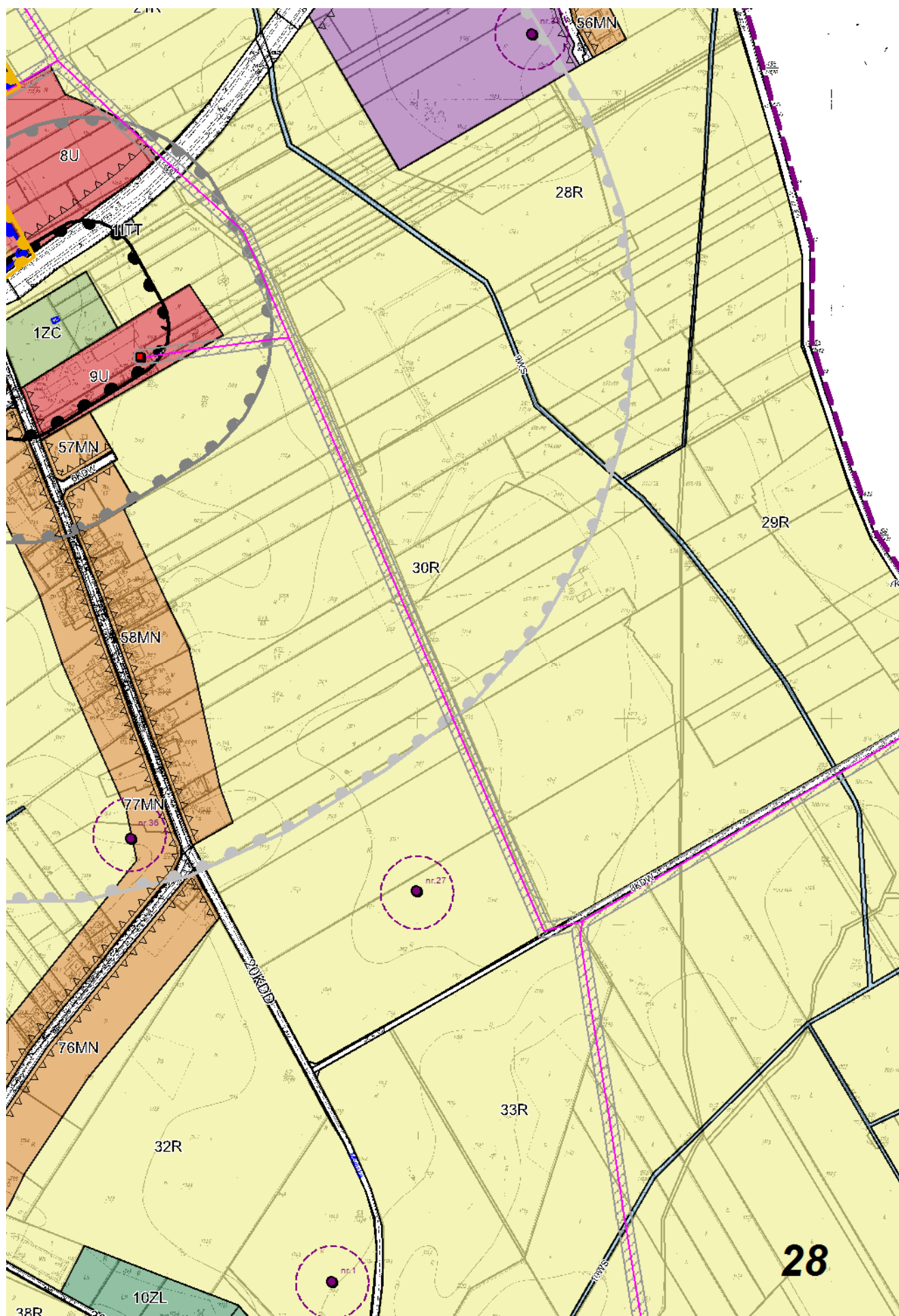


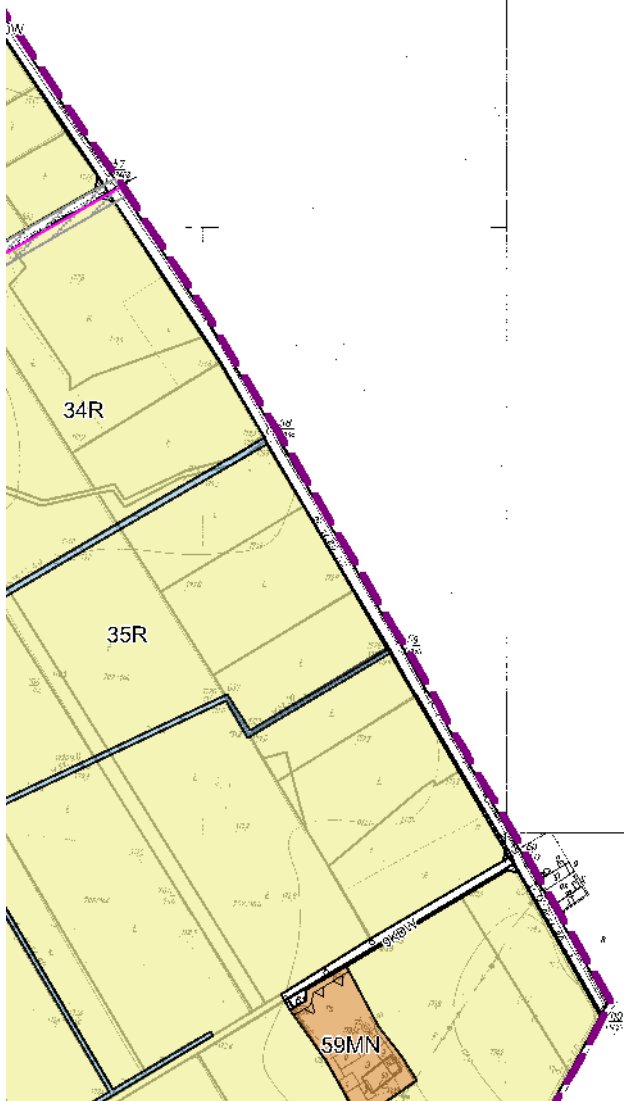
P - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH,
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

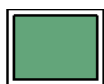












ZL - TERENY LASÓW



ZN - TERENY Z PRZEWAGĄ ZIELENI NISKIEJ



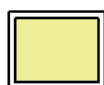
ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



ZR - TERENY ZIELENI WYSOKIEJ, ZADRZEWIEŃ I ZALESIEŃ



ZC - TERENY CMENTARZA



R- TERENY ROLNICZE



WS- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



ITE - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ –
ELEKTROENERGETYKA



ITT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – TELEKOMUNIKACJA



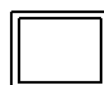
ITK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJA,



KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY "GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO"



KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"



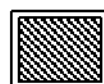
KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"



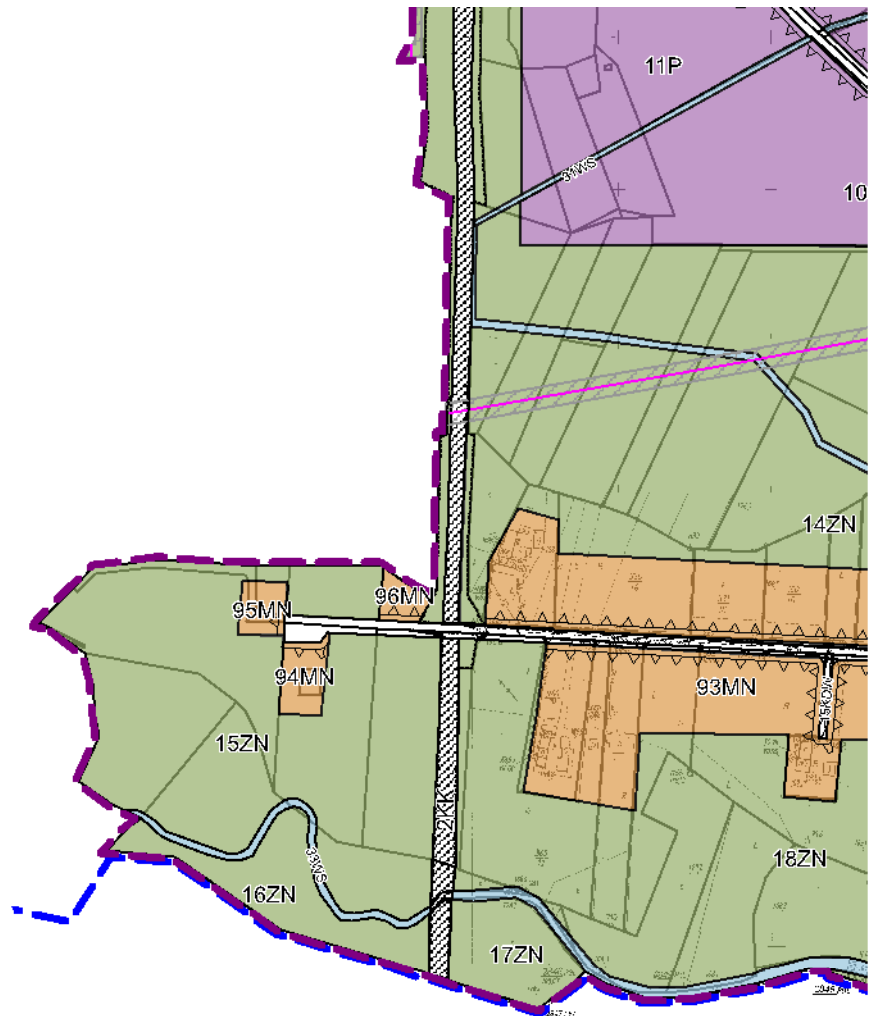
KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"

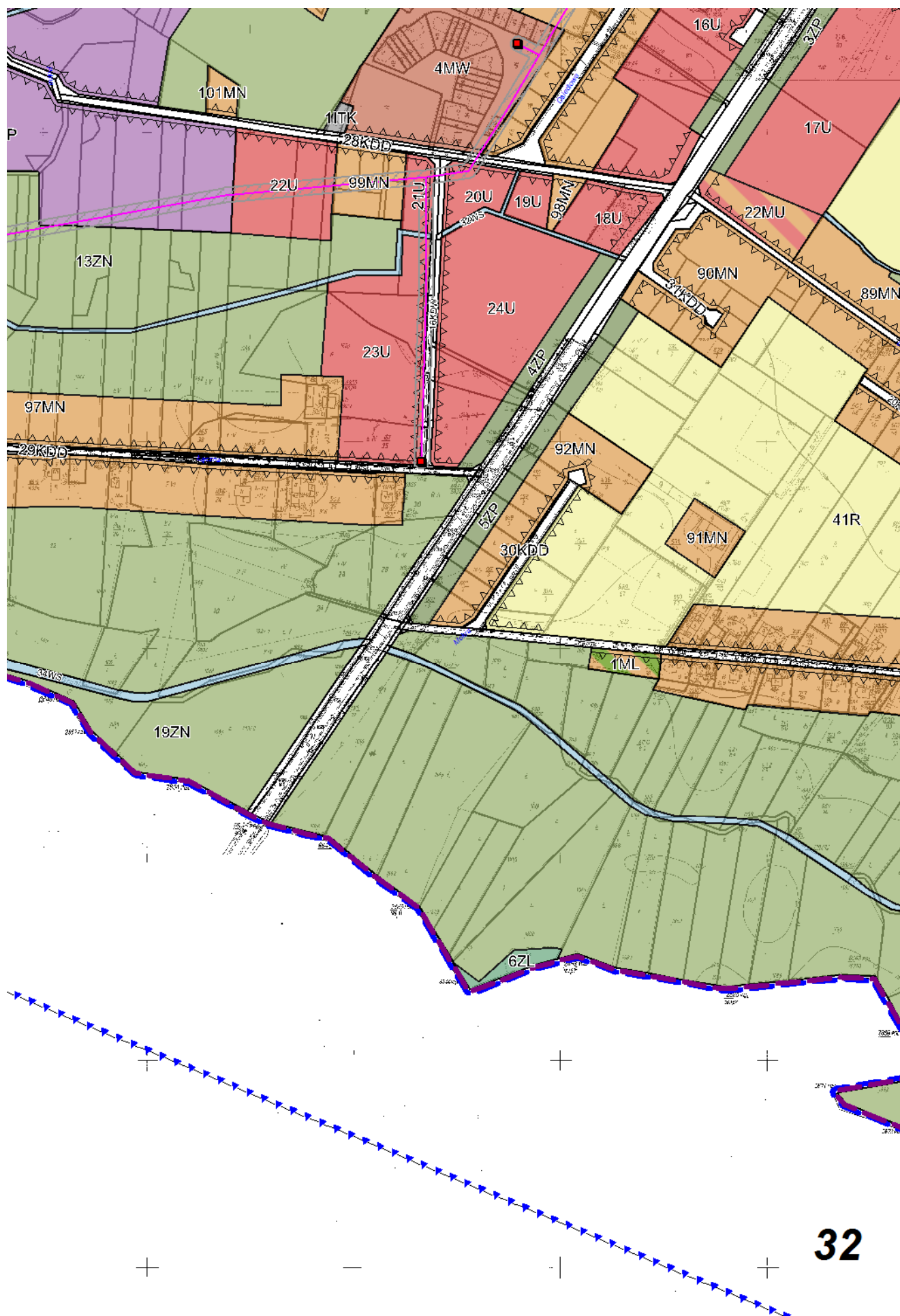


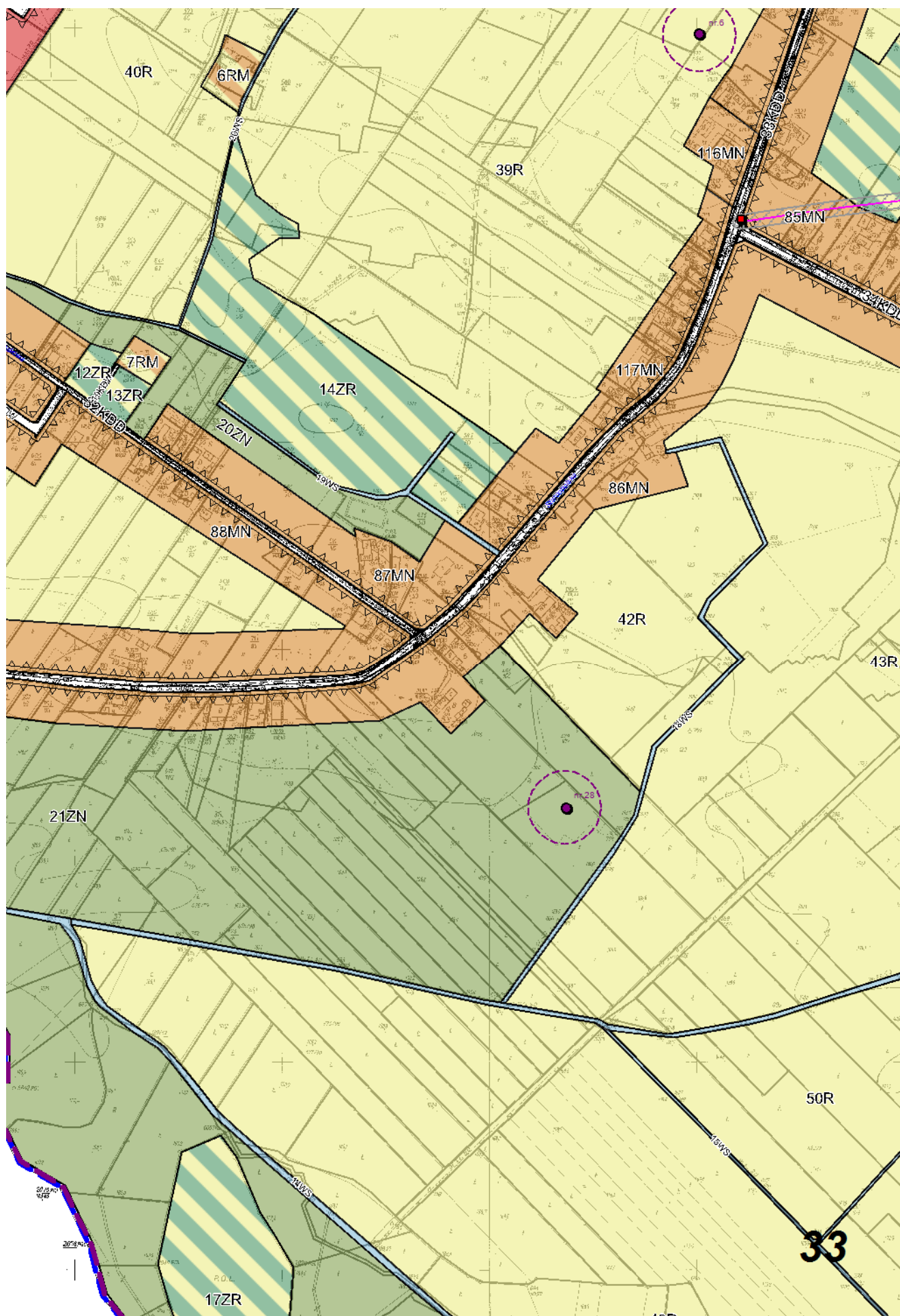
KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

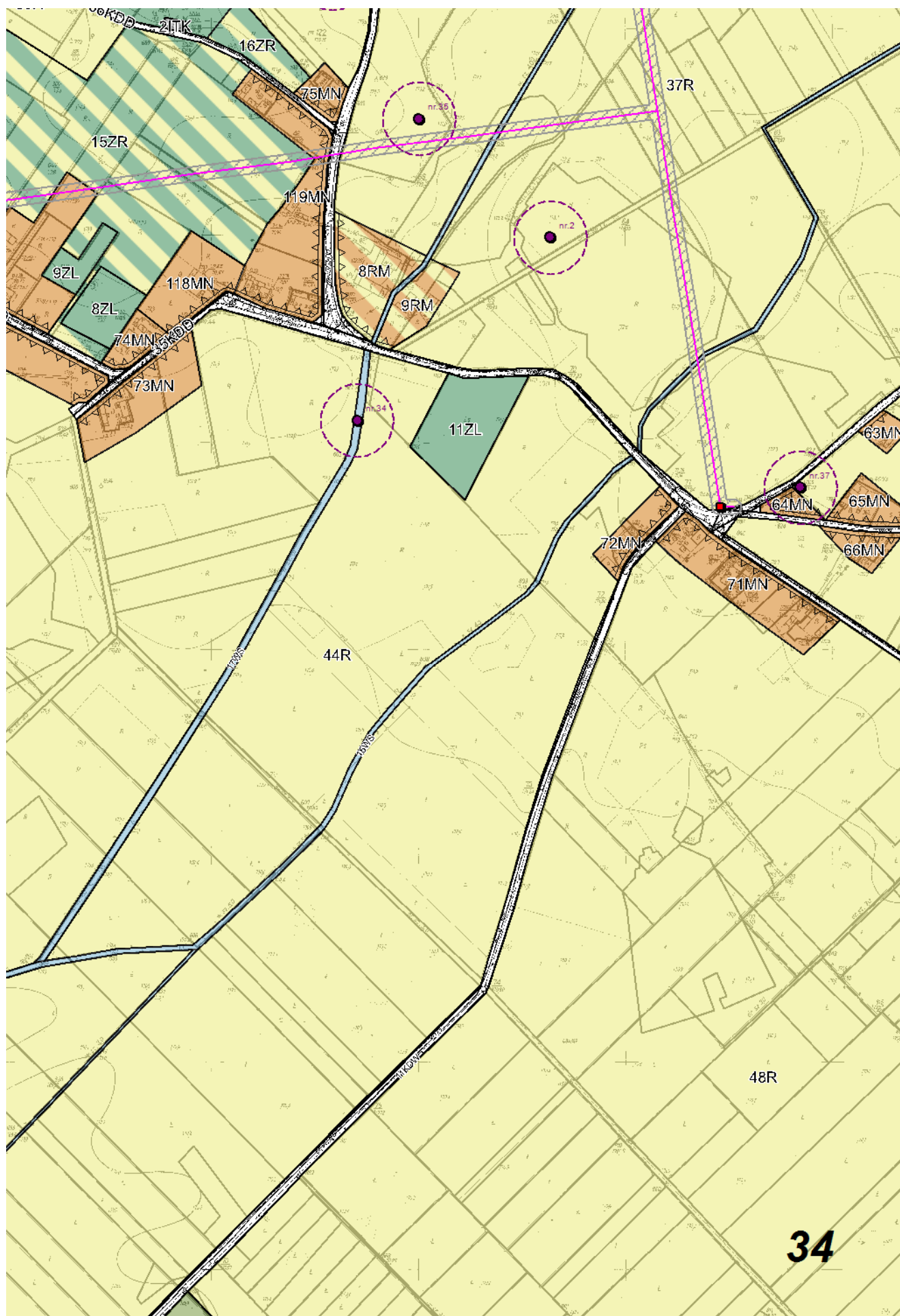


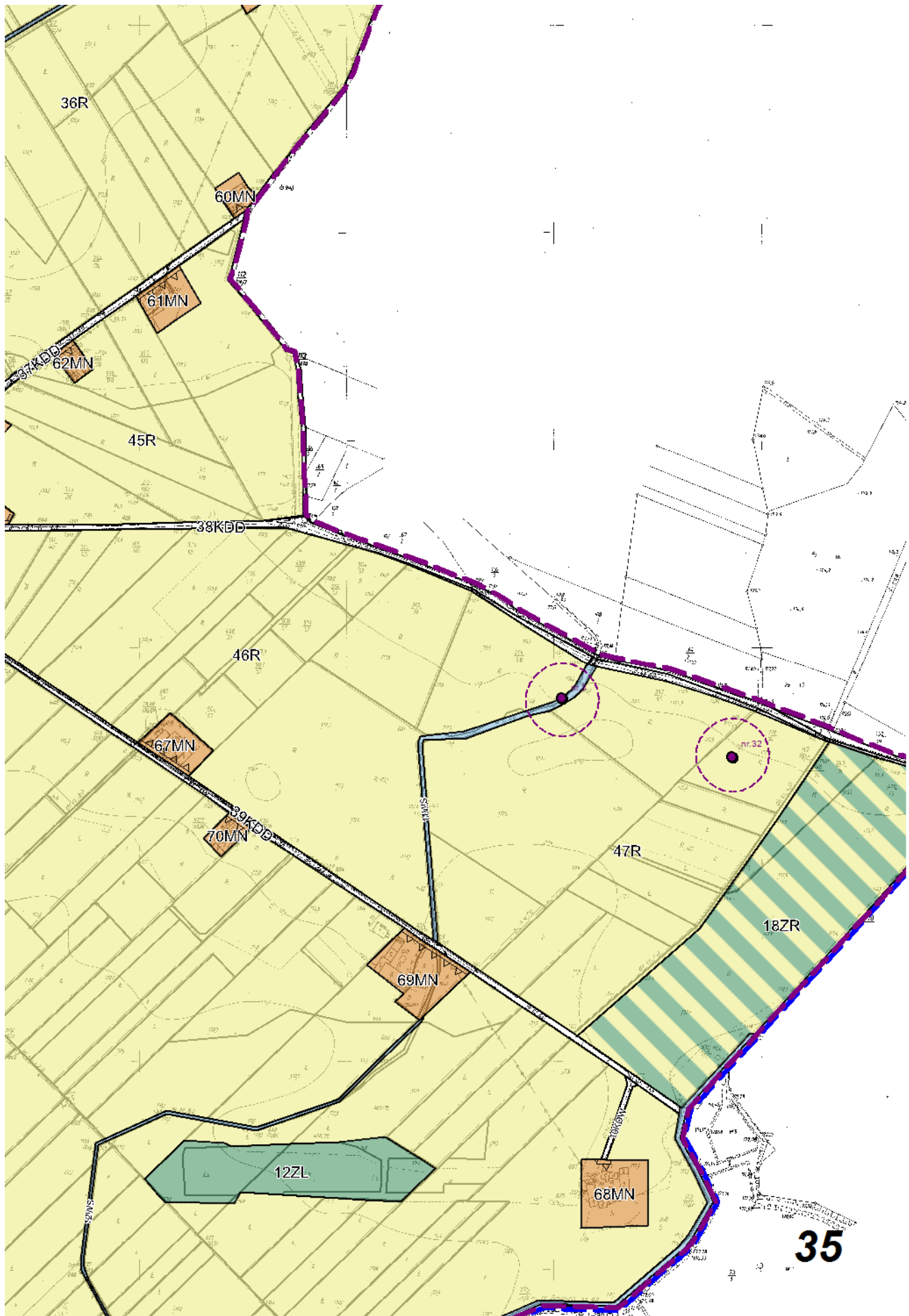
KK- TERENY KOLEJOWE

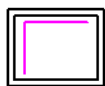




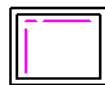




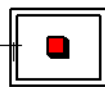


OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

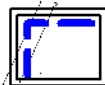
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚN



LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚN - KABLOWA



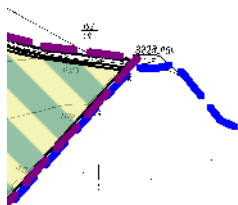
STACJE TRAFIOWE

STREFA TECHNICZNA OD SIECI
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

GRANICE GMINY ŁUBNIAŃ

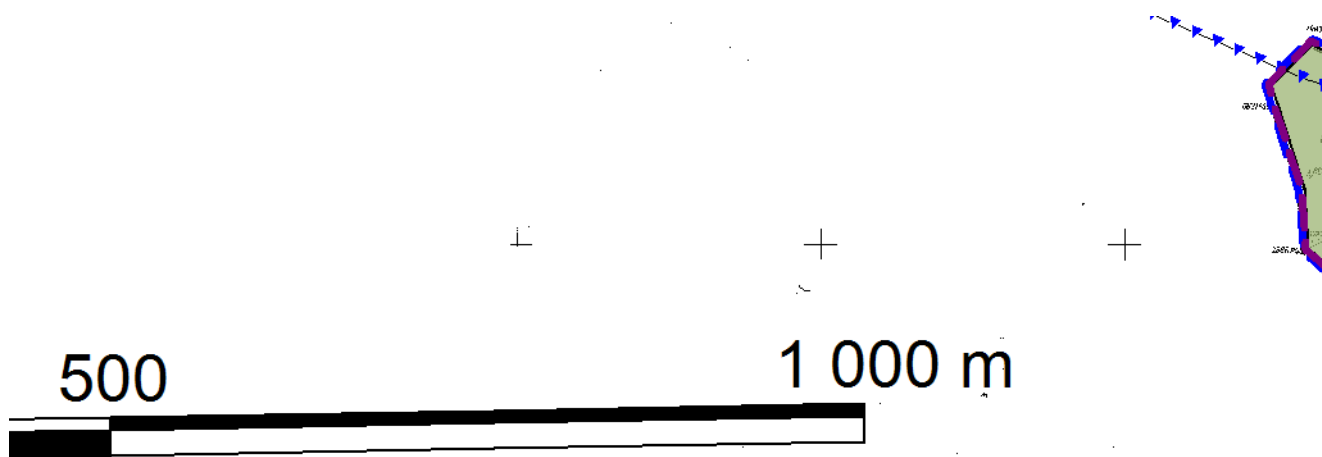
SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

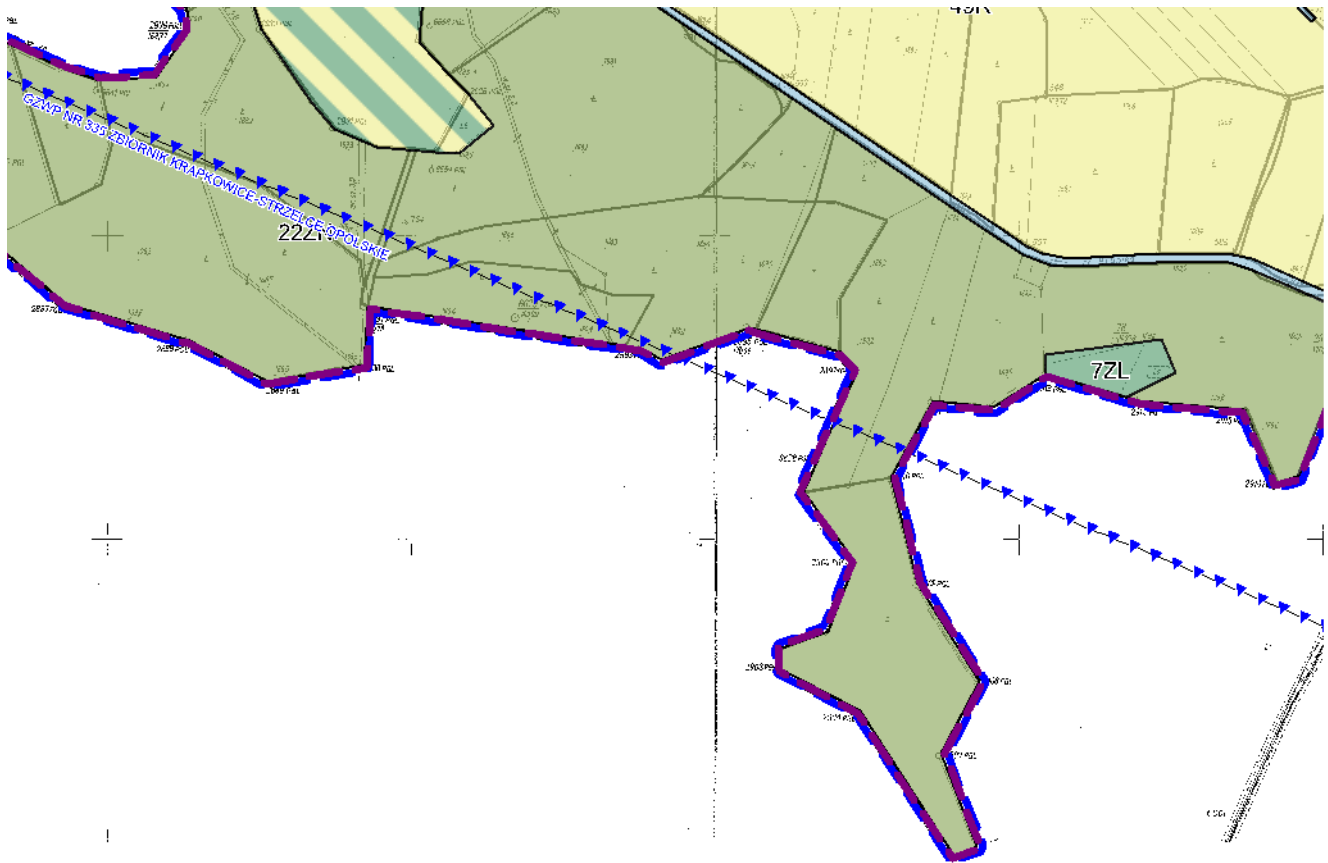
1 - KOLEJNY NUMER W RAMACH TEGO SAMEGO
PRZENACZENIA PODSTAWOWEGO
MN - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW

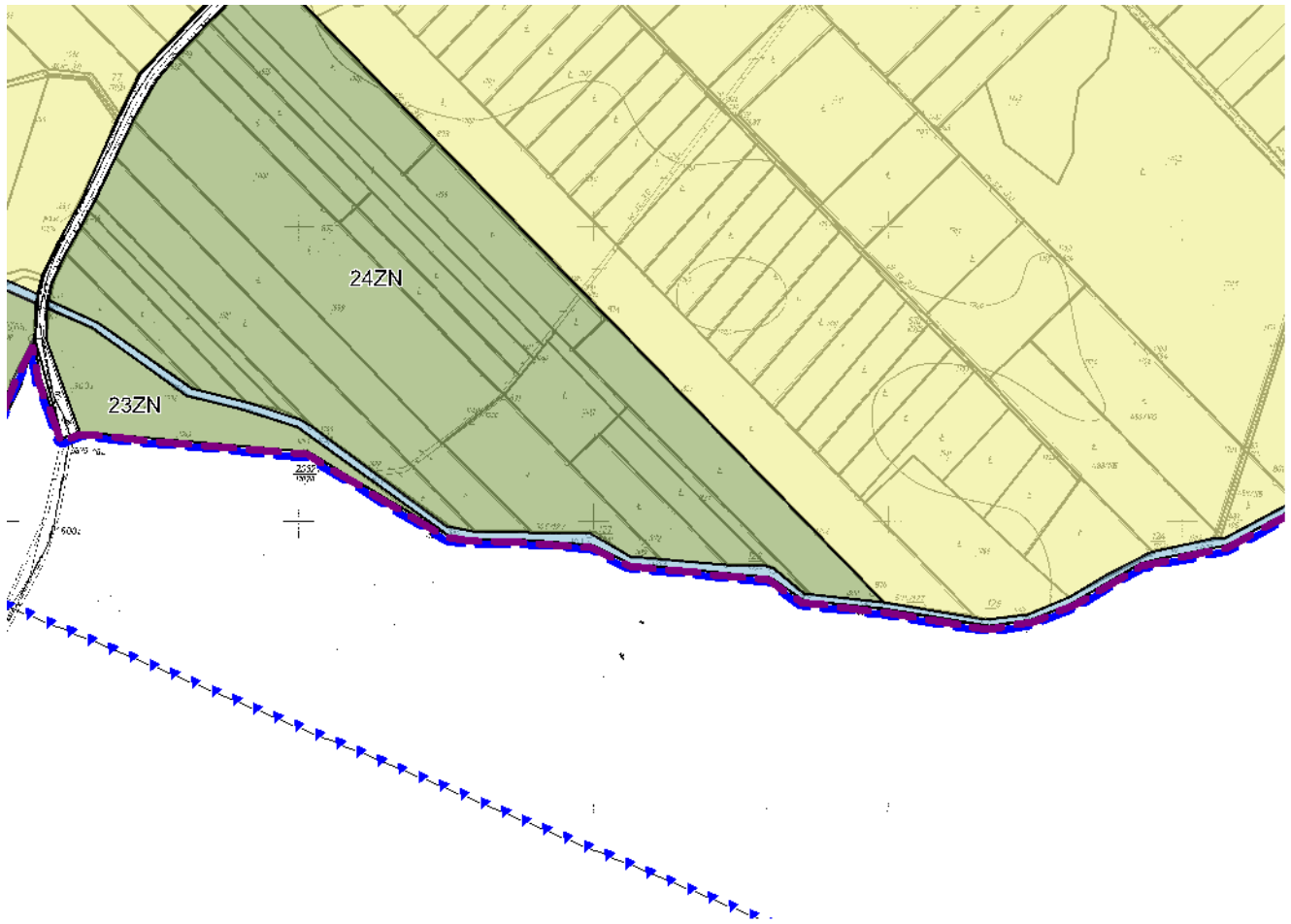


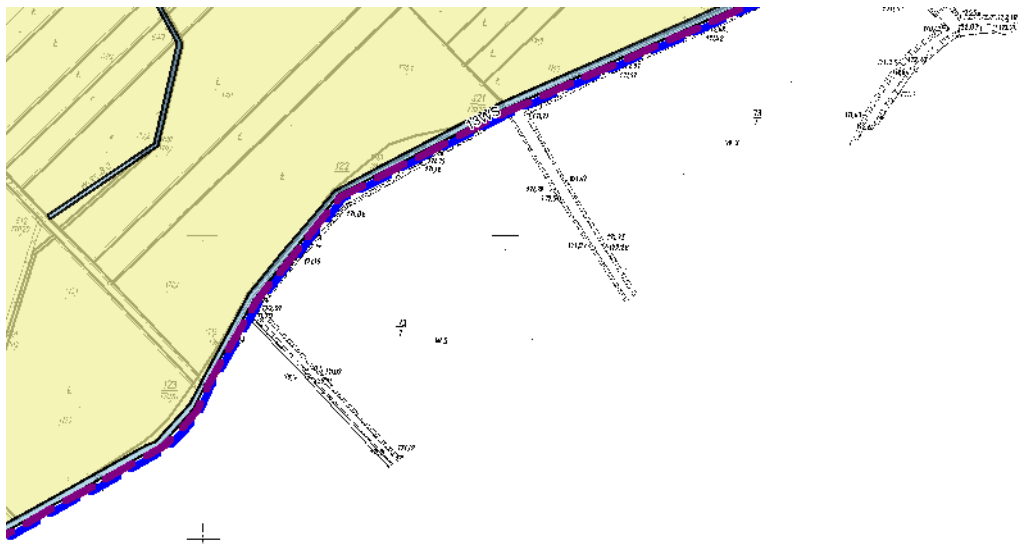
0











**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI JEŁOWA**

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XXIV/155/16 RADY GMINY ŁUBNIANY
Z DNIA 19 GRUDNIA 2016 R.



GRUDZIEŃ 2016

SKALA 1 : 2 000

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIV/155/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 19 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Łubniany sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	13.07.2016	Wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	111/45, 112/46	13ZN - tereny z przewagą zieleni niskiej,		•	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wnioskowane działki znajdują się w terenach UPS - terenów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów. Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby niezgodne ze SUIKZP gminy Łubniany i naruszałoby jego ustalenia. Na obecnym etapie rozwoju przestrzennego wsi Jełowa nie planuje się tworzenia nowych terenów dla działalności usługowo - produkcyjnych we wskazanym rejonie.
2	2	15.07.2016	Wnosi o zmianę zapisów § 26 poprzez dopuszczenie lokalizacji na działce instalacji fotowoltaicznych i zwiększenie dopuszczalnej mocy tej instalacji do 999 kW.	181/2	2P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,		•	Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany zostały wyznaczone specjalne tereny urządzeń pozyskiwania energii słonecznej oznaczone symbolem ES, na których możliwa jest lokalizacja m.in. instalacji fotowoltaicznych powyżej 100 kW. Na terenach P - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wyznaczonych w planie możliwa jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW.

3			1. Wnoszą o przeznaczenie działki 271/66 z terenów zabudowy usługowej na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów. 2. Wnoszą o przeznaczenie działek 270/66 i 259/70 z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów. 3. Wnoszą o przeznaczenie działki 475/66 z terenów zabudowy usługowej i terenów z przewagą zieleni niskiej na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów. 4. Wnoszą o przeznaczenie działek 142/67, 144/67, 474/66, 146/67, 145/65 z terenów z przewagą zieleni niskiej na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów.	142/67, 144/67, 145/65, 146/67, 259/70, 270/66, 271/66, 474/66, 475/66	14U - tereny zabudowy usługowej, 19MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, 12ZN - tereny z przewagą zieleni niskiej,		•	Uwaga nieuwzględniona. Ad.1. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wnioskowana działka znajduje się w terenach M - istniejącej zabudowy oraz terenach dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności. Przeznaczenie działki pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów byłoby niezgodne ze SUIKZP gminy Łubniany i naruszałoby jego ustalenia; Ad. 2. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wnioskowane działki znajdują się w terenach M - istniejącej zabudowy oraz terenach dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności. Przeznaczenie działki pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów byłoby niezgodne ze SUIKZP gminy Łubniany i naruszałoby jego ustalenia. Działki włączono do terenów U - zabudowy usługowej, na których dopuszczono lokalizację magazynów; Ad. 3. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wnioskowana działka znajduje się w terenach M - istniejącej zabudowy oraz terenach dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności. Przeznaczenie działki pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów byłoby niezgodne ze SUIKZP gminy Łubniany i naruszałoby jego ustalenia. Część działki od strony północnej włączono do terenów U - zabudowy usługowej, na której
---	--	--	--	---	--	--	----------	--

								dopuszczono lokalizację magazynów; Ad. 4. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wnioskowane działki znajdują się w terenach rolnych oznaczonych symbolem R i RZ. Przeznaczenie działki pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów byłoby niezgodne ze SUIKZP gminy Łubniany i naruszałoby jego ustalenia. Działkę 142/67 włączono do terenów U - zabudowy usługowej, na których dopuszczono lokalizację magazynów;
4	4	25.07.2016	Wnoszą o przeznaczenie działek terenów zabudowy usługowej na zabudowę produkcyjną, składów i magazynów.	827/118, 828/118, 829/118, 834/118, 836//118	10U - tereny zabudowy usługowej, 19MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,		•	Uwaga częściowo uwzględniona. Działki 827/118, 828/118 i 829/118 włączono do terenów P - zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Działki 834/118 i 836/118 pozostawiono jako MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
5	7	04.08.2016	Wnosi o: 1. dopisanie w § 6 ust. 1 zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w treści uwagi przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości w zakresie odorów oraz mogących stwarzać ponadnormatywne oddziaływanie ze strony innych zanieczyszczeń powietrza na granicy terenu, na którym są zlokalizowane, a także dopisanie treści: „w przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się stosowania najlepszych technik,	-	-		•	Uwaga częściowo uwzględniona. Ad.1. Ustalenia projektu planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są wystarczające dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt uzyskał pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w uwadze. Ad. 2. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje podstaw do ustalenia zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW również na terenach zabudowy mieszkaniowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, ograniczających negatywny wpływ na walory i zasoby środowiska przyrodniczego oraz zdrowie i życie ludzi. 2. Nie zgadza się na zapisy ustaleń planu dotyczących dopuszczenia lokalizacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie na terenach MW, MN, MU, U, RM, US i P a w szczególności nie zgadza się na możliwość ich lokalizowania na terenach MN i MU. 3. Wnosi o doprecyzowanie zapisów dotyczących przebiegu sieci infrastruktury technicznej wzdłuż pasa drogowego w § 16 ust. 1.					przestrzennego gminy Łubniany wyznaczono tereny ES - przeznaczone dla lokalizacji urządzeń do pozyskiwania takiej energii, ale o mocy ponad 100 kW i nie zapisano zakazu lokalizacji instalacji o mocy mniejszej niż 100 kW. Ad. 3. Zmieniono zapis § 16 ust. 1 poprzez wykreślenie zwrotu „poza pasami drogowymi”.
6	8	08.08.2016	Wnosi o umożliwienie dojazdu do działki poprzez działki nr 645/44 i 587/45 (z załącznika mapowego wynika, że jest to działka nr 587/43)	670/44	8U - tereny zabudowy usługowej,		•	Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono możliwości obsługi komunikacji działki poprzez niewydzielone w projekcie planu dojazdu, jakie dopuszcza się w ramach terenów MU i U, taki sposób obsługi komunikacji wynika również z przeprowadzonych uzgodnień z administratorami drogi krajowej i dróg powiatowych.
7	9	08.08.2016	Wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.	657/3, 658/3, 659/3, 660/3, 661/3, 662/3, 663/3, 664/3, 665/3	92MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 5ZP - tereny zieleni urządzonej, 30KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,		•	Uwaga częściowo uwzględniona. Działka nr 665/3 została oznaczona, jako tereny KDD - dróg publicznych klasy „dojazdowa”, pozostałe działki w pasie 22 m od drogi krajowej zostały przeznaczone, jako tereny ZP - zieleni urządzonej, pozostałe części działek zostały przeznaczone, jako MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8	10	04.08.2016	Nie zgadza się na przeznaczenie działek 277/49 i 278/49 pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oznaczoną w wyłożonym projekcie planu symbolem 4MU i wnosi o przeznaczenie tego terenu, w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 20MN, (jak teren położony w sąsiedztwie), a w pozostałej części pod 24R.	277/49, 278/49	4MU - tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej,	.	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przeznaczenie terenu o symbolu 4MU - pod zabudowę mieszkaniowo - usługową jest zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania działek wskazanych w uwadze, jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniany oraz wynika z wniosków właścicieli tych działek. W trakcie inwentaryzacji terenu stwierdzono mieszane mieszkaniowo - rzemieślnicze użytkowanie działek wymienionych w uwadze. W związku z zakwalifikowaniem ich przeznaczenia w Studium t.j. od strony północnej do terenów M - „istniejącej zabudowy oraz dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług (w tym dla zakładów usługowych branży rzemieślniczej)” oraz od strony południowej do terenów U.P.S. - „usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów”, w projekcie planu ustalono zgodnie z tymi kierunkami mieszkaniowo - usługowe przeznaczenie działki. Istotny w rozpatrywaniu uwagi jest fakt, że składający uwagę nie ma tytułu prawnego do władania działkami wymienionymi w uwadze, oraz że zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska możliwość prowadzenia działalności na terenie o symbolu 4MU nie może wykraczać poza granice nieruchomości, do której właściciel danej instalacji ma tytuł prawny.
---	----	------------	--	-------------------	--	---	--

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIV/155/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 19 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Gminy Łubniany rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Łubniany może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolem KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.

2. Gmina Łubniany może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę.

W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt ww. inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:

- 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
- 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.

4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:

- 1) środków budżetu gminy;
- 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
- 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 lutego 2017 r.

Poz. 474

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IN.I.743.31.2016.KB WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 18 stycznia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XXIV/155/16 Rady Gminy Łubniany z dnia 19 grudnia 2016 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa **w części tekstowej** dotyczącej § 15 ust. 1 pkt 4 w sformułowaniu „w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że szerokość ich nie będzie mniejsza niż 6,0 m” w zakresie zapisów „**pod warunkiem, że szerokość ich nie będzie mniejsza niż 6,0 m**”.

UZASADNIENIE

Na sesji 19 grudnia 2016 r. Rada Gminy Łubniany działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwałą nr V/35/15/15 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa, podjęła uchwałę nr XXIV/155/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru 22 grudnia 2016 r., natomiast dokumentacja prac planistycznych 28 grudnia 2016 r., w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, organ nadzoru pismem z 11 stycznia 2017 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącą Rady Gminy Łubniany o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Wszczęcie postępowania nadzorczego nastąpiło z powodu naruszenia następujących przepisów:

- 1) art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z § 14 ust. 1 – 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (j.t. Dz. U. 2015 r. poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, poprzez ustalenie w § 15 ust. 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały możliwości realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6 m, co stanowi sprzeczność w stosunku do przepisów ww. rozporządzenia. Regulacje dotyczące minimalnej szerokości dojazdów do budynków oraz działek budowlanych zostały doprecyzowane w ww. przepisach prawa;
- 2) art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w związku art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r. poz. 1774) poprzez sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) poprzez zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany. Zgodnie z ww. art. 20 ust. 1, rada gminy uchwała miejscowy plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń

studium. Jednakże powyższe stwierdzenie nie zostało podjęte w formie odrębnej uchwały poprzedzającej podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego.

Wojewoda Opolski zapewnił organom gminy Łubniany możliwości czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, poprzez składanie wyjaśnień dotyczących przedstawionych w wyżej wymienionym piśmie zarzutów.

17 stycznia 2017 r. do tutejszego organu wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Łubniany (pismo z 16 stycznia 2017 r., nr RO.0004.1.2017), z których wynika, iż zarzucone przez organ nadzoru naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z § 14 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, poprzez ustalenie w § 15 ust. 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały możliwości realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6 m, wyjaśnia (cyt.): „Przepis ten nie narusza § 14 ust. 1 – ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż w rozporządzeniu określono odpowiednio minimalne szerokości, jako nie mniejsze niż:

- 3 m – jezdni (§ 14 ust. 1),
- 5,0 m – ciągu pieszo-jezdnego § 14 ust. 2),
- 4,5 m – dojazdu (§ 14 ust. 2).

Przyjęta w planie szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m nie narusza więc powyższych przepisów rozporządzenia, gdyż nie jest mniejsza odpowiednio od 3,0 m jezdni, 5,0 ciągu pieszo-jezdnego i 4,5 m dojazdu. Nie można się zgodzić ze stanowiskiem Wojewody, że ustalenie w planie miejscowym możliwości realizacji większych szerokości dojazdów niż zapisano to jako szerokość minimalną – jest działaniem Rady Gminy nieuprawnionym, uzasadniając to przepisem art. 9 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane. Wojewoda stwierdza, że zgodnie z tym zapisem Prawa Budowlanego wymagane byłoby w tym przypadku odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Ustalenie możliwości realizacji w planie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m nie wymaga odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, ponieważ nie określono w ten sposób szerokości mniejszej niż obowiązująca w przepisach prawa. analogicznie np.: możliwa jest – bez odstępstwa – lokalizacja budynków w odległości większych od granic nieruchomości niż obowiązujące to na podstawie warunków techniczno-budowlanych. Ustalenia szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz odległości budynków od nieruchomości znajduje się w kompetencji Rady Gminy, gdyż są to elementy kształtowania ładu przestrzennego, jako podstawowej przesłanki i celu planowania przestrzennego. Wartości te nie mogą być jednak mniejsze niż minimalne jakie ustalono w aktach wyższego rzędu. Ta zasada jest spełniona w przypadku przepisów § 15 ust. 1 pkt 4 uchylonego planu. Ponadto w ramach ustawowego obowiązku określenia w planie miejscowym zasad budowy systemów komunikacji (...) oraz określania układu komunikacyjnego wraz z parametrami (...) gmina posiada upoważnienie do określenia szerokości dojazdów. Upoważnienie gminy do ustalenia tych szerokości wynika również z obowiązku ustalenia zasad kształtowania ładu przestrzennego (...). Realizacja tej zasady pozwala na ustalenie w planie większych szerokości niż wynika to z przepisów odrębnych, które ustalają szerokości minimalne.”

W § 15 ust. 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały zawarto zapis cyt.: w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6,0 m.

W ocenie tut. organu powyższy zapis uchwały pozostaje sprzeczny z przepisami § 14 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.

Regulacje dotyczące minimalnej szerokości dojazdów do budynków oraz działek budowlanych zostały doprecyzowane w ww. przepisach prawa, zgodnie z którymi co do zasady i w zależności od okoliczności faktycznych, dojścia lub dojazdy winny posiadać minimalne szerokości 4,5 i 5 m. Dodatkowo zauważyć należy, że zgodnie z art. 7 ust. pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przepisy ww. rozporządzenia są przepisami techniczno-budowlanymi od których – w myśl art. 9 ust. 1 tej ustawy – w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo.

Ponownie przyjdzie zauważyć, iż Rada Gminy Łubniany formułując zapisy dot. szerokości dojazdów dopuściła się nieuprawnionej modyfikacji norm wyrażonych w akcie prawnym wyższego rzędu, którym pozostaje związana. Akt ten nie daje gminom delegacji do doprecyzowania wskaźników w nim wymienionych.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż doszło do **istotnego** naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z § 14 ust. 1 – 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie skutkującego koniecznością wyeliminowania wskazanych zapisów uchwały, tj. § 15 ust. 1 pkt 4, z obrotu prawnego. Regulowanie bowiem przez gminę w sposób inny tego co zostało już zamieszczone w źródle powszechnie obowiązującego prawa w istotnym stopniu narusza porządek prawny. Dodatkowo należy zauważyć, iż określenie parametrów dróg w miejscowym planie zagospodarowania może zostać określony jedynie w sytuacji, gdy droga ta zostanie wyrysowana na załączniku graficznym oraz zostanie zaklasyfikowana.

Odnosnie naruszenia art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w związku art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Przewodniczący Rady Gminy wyjaśnia, iż (cyt.): „*zgodnie z art. 37 ust. 11 do zasad określenia wartości nieruchomości oraz zasad określenia skutków finansowych uchwalenia planów lub zmiany planów, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określenia tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku uchwalonego planu zastosowano przepis art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym zapisano, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania skutków finansowych uchwalenia planu lub zmiany planu w odróżnieniu od określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.*

Rzeczoznawca majątkowy może więc sporządzać prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, ale nie musi. Tym bardziej, że faktyczne skutki finansowe związane z uchwaleniem lub zmianą planu w zakresie obniżenia wartości lub wzrostu wartości nieruchomości dokonywane są w momencie zbycia nieruchomości na podstawie operatów przygotowanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Zostało to jednoznacznie zapisane w pkt 25 (str. 16) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu będącej materiałem planistycznym do uchwalonego planu. ponadto zgodnie z orzecznictwem sądowym opracowanie prognozy skutków finansowych przez osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi nie jest istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu (wyrok WSA II SA/Rz 888/08).”

Odnosnie naruszenia art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w związku art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r. poz. 1774) poprzez sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 15 ust. 1 pkt 2 oraz 3 poprzez sporządzenie niekompletnego uzasadnienia do uchwały, organ nadzoru ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż doszło do naruszenia prawa, gdyż w ocenie tut. organu naruszenia te nie miały cech istotności.

Naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) poprzez zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, Przewodniczący wyjaśnia, iż (cyt.): „*(...) Jeżeli chodzi o umiejscowienie stwierdzenia Rady Gminy o nie naruszeniu ustaleń studium, to obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przesądza o formie w jakiej ma być podjęte to stwierdzenie. Natomiast w § 12 rozporządzenia o wymaganym zakresie projektu planu miejscowego dotyczącym wykonania i dokumentowania czynności związanych ze sporządzeniem planu nie wymieniono odrębnej uchwały dotyczącej nie naruszenia przez plan ustaleń studium. Zgodnie z orzecznictwem sądowym stwierdzenie nie narusza ustaleń studium przez plan miejscowy następuje zarówno w sytuacji, gdy zostanie podjęta osobna uchwała w tym przedmiocie jak i wówczas gdy, stwierdzenie to zostało podjęte w części wstępnej uchwały w sprawie uchwalenia planu (wyrok II OSK 1863/06, ONSA i WSA 2008 Nr 1 poz. 14)”.*

Zgodzić się należy ze stwierdzeniem zawartym w wyjaśnieniach Przewodniczącego Rady Gminy Łubniany, iż powyższa ustawa nie zawiera rozwiązania odnośnie prawnej formy, w której powinno nastąpić stwierdzenie, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Należy jednak podkreślić, iż brak jest podstaw prawnych do zamieszczenia tego stwierdzenia w podstawie prawnej uchwały, która zgodnie z § 139 winna zawierać wskazanie przepisu prawnego stanowiącego podstawę podejmowanego aktu normatywnego. Sformułowanie dotyczące zgodności uchwalanego planu zagospodarowania przestrzennego nie mieści się w tak określonym zakresie podstawy prawnej i winno zostać zamieszczone w części wstępnej uchwały.

Naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalany plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, pozbawione jest cech istotności, wobec czego Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części*.

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż modyfikacje norm wyrażonych w akcie prawnym wyższego rzędu, stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, które w konsekwencji skutkować muszą stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w części tekstowej dotyczącej § 15 ust. 1 pkt 4 w sformułowaniu „*w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że szerokość ich nie będzie mniejsza niż 6,0 m*” w zakresie zapisów „**pod warunkiem, że szerokość ich nie będzie mniejsza niż 6,0 m**”.

W stosunku do zamieszczenia w podstawie prawnej stwierdzenia, iż plan nie narusza ustaleń studium oraz wykonanie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości i nie skutkuje nieważnością uchwały w tym zakresie.

Tut. organ nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie. Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XXIV/155/16 Rady Gminy Łubniany z dnia 19 grudnia 2016 r. określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Małgorzata Kałuża-Swoboda