



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 listopada 2017 r.

Poz. 2794

UCHWAŁA NR XXXI/211/17 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 30 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej

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 2017 r., poz. 1073) w związku z uchwałą nr XXVI/172/17 Rady Gminy Łubniany z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej, Rada Gminy Łubniany stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany” przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Łubniany z dnia 29 października 2014 r. i uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, 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.

3. 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.

4. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 0,36 ha w zakresie obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą nr XXVI/172/17 Rady Gminy Łubniany z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa dla określonego terenu przy ulicy Staropolskiej.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych zawiera się w przedziale od 30° do 45°;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) 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;
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – z zastrzeżeniem § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 12) 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;
- 13) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m² włącznie;
- 14) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m² do 10 m² włącznie;
- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 17) terenach zabudowy domami rekreacyjnymi – należy przez to rozumieć tereny o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, na których możliwa jest lokalizacja budynków przeznaczonych na sezonowy pobyt związany z rekreacją i wypoczynkiem indywidualnym;
- 18) 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, odnowy biologicznej, projektowania i pracy twórczej, 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 ma tytuł prawny;

- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łubniany;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony, jako wskaźnik %.

§ 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ML** – tereny zabudowy domami rekreacyjnymi.

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) zapewnienie dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych,
 - b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek;
- 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 terenie o symbolu **MN**;
- 4) ustala się następujące zasady sytuowania reklam, szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane w sposób utrudniający widoczność kierowcom na drogach,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ścianach budynków w kondygnacji parteru,

- c) z zastrzeżeniem lit. d reklamy małoformatowe i średnioformatowe, tablice reklamowe oraz urządzenia reklamowe mogą być umieszczane na terenie **MN** i **ML**, a ich usytuowanie nie może tworzyć zakłóceń w odbiorze krajobrazu terenów przyrodniczych,
- d) nakazuje się zachowanie warunku sytuowania tylko jednej tablicy reklamowej i jednego urządzenia reklamowego na działce od strony drogi publicznej istniejącej lub projektowanej,
- e) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony dróg publicznych.

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 linię zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 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) teren o symbolu **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren o symbolu **ML** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, o bliżej nieokreślonym położeniu (w wykazie WKZ zaznaczone jako „bez lokalizacji”). W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Opolskiego;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem w związku z istniejącym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów oraz występującymi uwarunkowaniami, nie zachodzą przesłanki do ustalania przepisów dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. 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

§ 11. Na obszarze objętym planem w związku z istniejącym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów oraz występującymi uwarunkowaniami, nie zachodzą przesłanki do ustalania przepisów dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się obsługę komunikacyjną z dróg istniejących przylegających do terenów objętych planem.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 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 usługowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) w zakresie powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 pkt 1 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.

§ 13.1. 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza terenem planu;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;

- 2) 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;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, osadników, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 pobór gazu ziemnego z sieci rozdzielczej po realizacji systemu przesyłowego.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dla potrzeb grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej i posiłków ustala się dostawę ciepła z lokalnego źródła energii.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Rozdział 11

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tereny o symbolach **MN** i **ML** – 25%.

Rozdział 12

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 16.1. Wyznacza się teren o symbolu **MN**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu wymienionego 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) 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 – 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.

§ 17.1. Wyznacza się teren o symbolu **ML**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa domami rekreacyjnymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - b) garaże, budynki gospodarcze,
 - c) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego 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.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

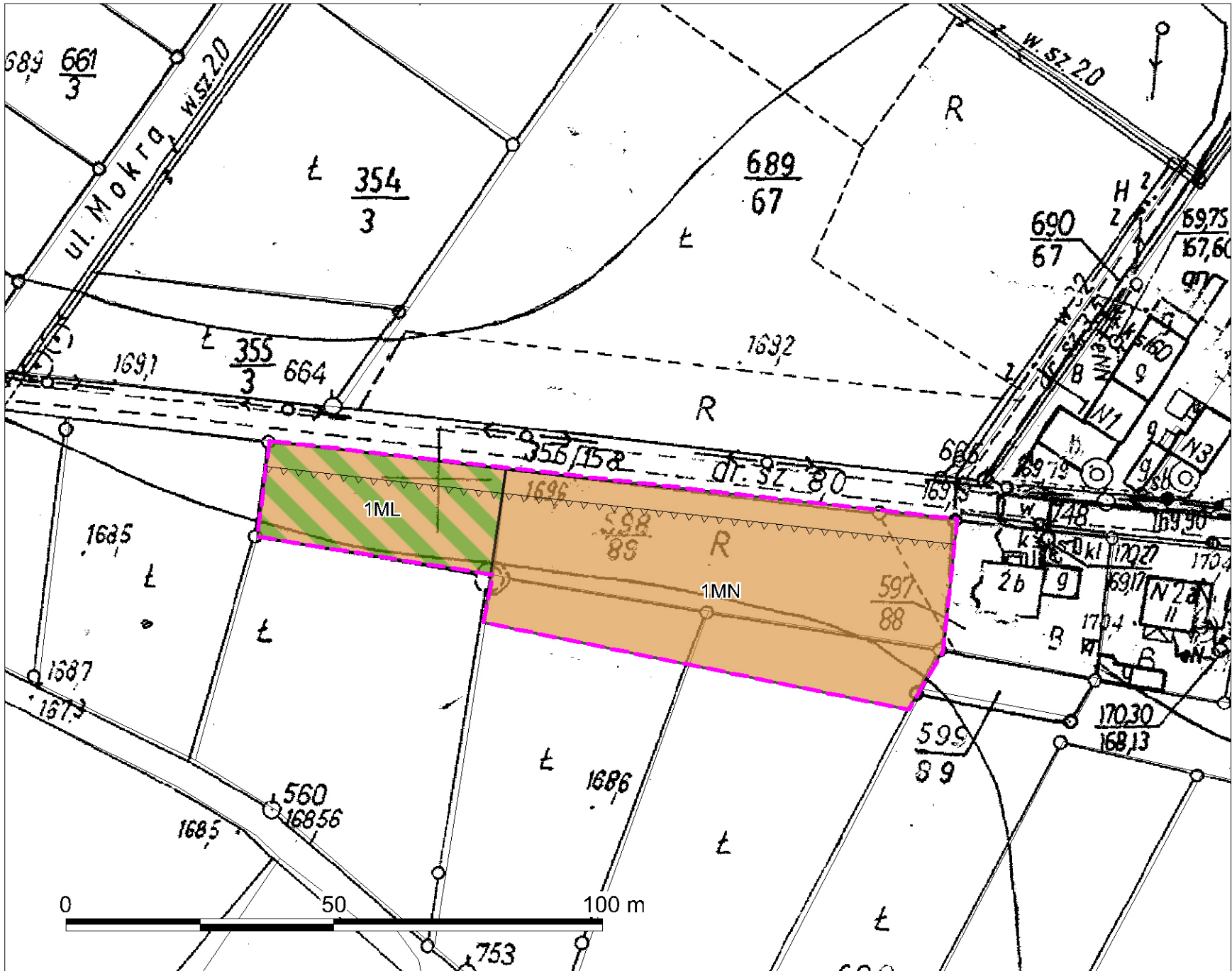
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany

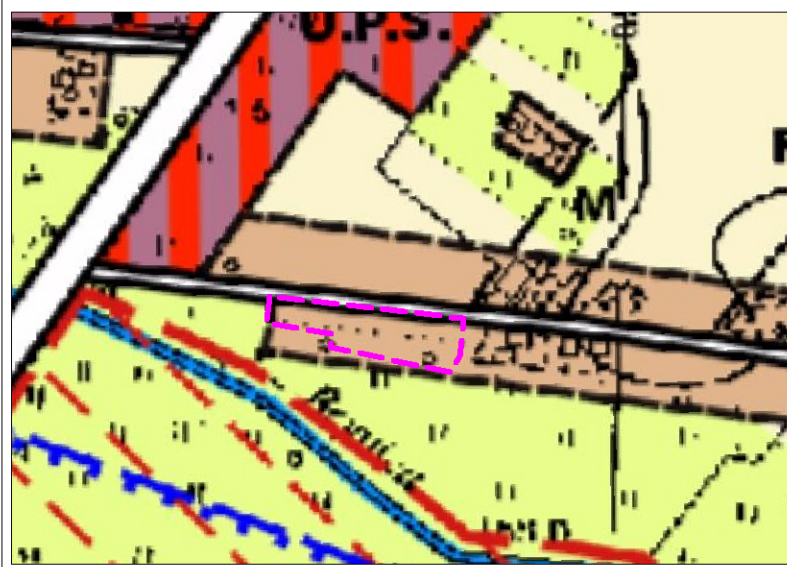
Albert Wiench

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/211/17
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 października 2017 r.

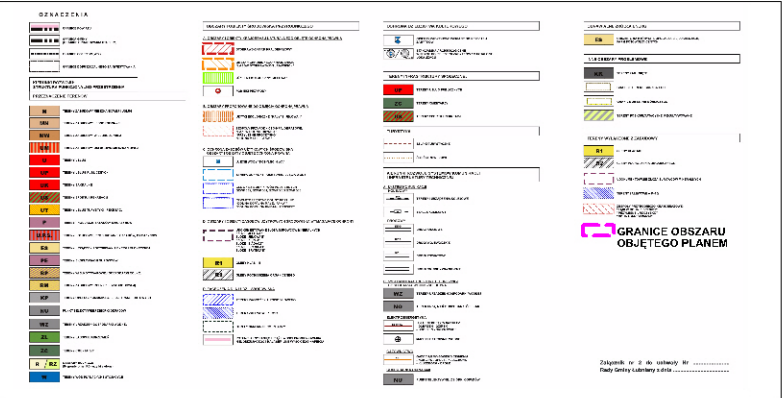
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI JEŁOWA DLA OKREŚLONEGO TERENU
PRZY ULICY STAROOPOLSKIEJ



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM WYSTĘPUJĄ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE,
BEZ ZNAJĘJ LOKALIZACJI
- RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ML - TERENY ZABUDOWY DOMAMI REKREACYJNYMI
- SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU
- 1 - KOLEJNY NUMER W RAMACH TEGO SAMEGO
PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO
MN - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE SUIKZP GMINY ŁUBNIANY
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/294/14 RADY GMINY ŁUBNIANY
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
SKALA 1 : 5 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI JEŁOWA DLA OKREŚLONEGO TERENU PRZY ULICY STAROOPOLSKIEJ

RYSunek PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/211/17 RADY GMINY ŁUBNIANY
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2017 R.



PAŹDZIERNIK 2017 R.

SKALA 1 : 1 000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/211/17

Rady Gminy Łubniany

z dnia 30 października 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W związku z brakiem uwag do projektu planu, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/211/17

Rady Gminy Łubniany

z dnia 30 października 2017 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 dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej, 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 nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Gmina Łubniany może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), jednakże inwestycje te nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 grudnia 2017 r.

Poz. 2991

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.107.2017.MK WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 29 listopada 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **stwierdzam nieważność uchwały nr XXXI/211/17 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej, w części tekstowej dotyczącej:**

- § 2 pkt 13 w sformułowaniu „*reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m² włącznie*”,
- § 2 pkt 14 w sformułowaniu „*reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m² do 10 m² włącznie*”,
- § 3 ust. 2 w sformułowaniu „*bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu*”,
- § 5 ust. 1 pkt 1 lit. c w sformułowaniu „*realizację obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych*”,
- § 5 ust. 1 pkt 2 w sformułowaniu „*zakazuje się:*
 - a) *realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych,*
 - b) *ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek;*”;
- § 5 ust. 1 pkt 4;
- § 16 ust. 1 pkt 2 lit. b w sformułowaniu „*obiekty małej architektury*”;
- § 16 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie w sformułowaniu „*obiekty małej architektury – 6, m*”;
- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. a w sformułowaniu „*obiekty małej architektury*”;
- § 17 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie w sformułowaniu „*obiekty małej architektury – 6, m*”;

UZASADNIENIE

Na sesji 30 października 2017 r. Rada Gminy w Łubnianach podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 3 listopada 2017 r., w celu jej oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 17 listopada 2017 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) 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.

Do tutejszego organu dnia 23 listopada 2017 r. wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Gminy Lubniany.

Tutejszy organ badając przedmiotową uchwałę stwierdził następujące naruszenie przepisów prawa:

- 1) art. 37a ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 pkt 3 lit. b ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r. poz. 774).

Odnosząc się do naruszenia art. 37a ust. 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 pkt 3 lit. b ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu poprzez ustalenie w przedmiotowej uchwale zasad lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń, należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, materię z zakresu zasad i sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane reguluje odrębna od uchwały dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała wprowadza ustalenia dotyczące obiektów małej architektury i ogrodzeń w następującej części:

- definicji reklamy małoformatowej w § 2 pkt 13,
- definicji reklamy średnioformatowej w § 2 pkt 14,
- wprowadzeniu nakazu obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. c,
- zakazu ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b,
- zasad sytuowania reklam, szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w § 5 ust. 1 pkt 4,
- przeznaczenia terenu o symbolu MN i ML pod obiekty małej architektury w § 16 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz w § 17 ust. 1 pkt 2 lit. a,
- wprowadzenie parametru wysokości dla obiektów małej architektury w § 16 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie oraz w § 17 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie.

Podkreślenia wymaga fakt, iż art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wprowadzony ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która weszła w życie 11 września 2015 r. Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu *do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.*

Natomiast uchwała Rady Gminy Lubniany nr XXVI/172/17 z dnia 27 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa dla określonego terenu przy ulicy Staroopolskiej, została podjęta w terminie późniejszym, niż wejście w życie ww. ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zatem brak było podstaw do regulowania kwestii określonych w art. 37a ustawy o planowaniu i przedłożonej tut. organowi przedmiotowej uchwale.

Mając na względzie powyższe tut. organ stoi na stanowisku, iż doszło do **istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego skutkujące nieważnością uchwały w ww. zakresie**, gdyż ustalenia przedmiotowego planu regulujące zasady i sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane wykraczają poza zakres regulacji wyszczególnionych w art. 15 ust. 2 oraz ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przypisanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższe regulacje zostały przeznaczone – zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dla odmiennego aktu prawa miejscowego tj. „uchwały reklamowej”.

- 2) art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr. 164 poz. 1587) poprzez wprowadzenie ustaleń odnoszących się do materiałów wykończeniowych elewację w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a, (cyt.) „zakazuje się realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych”;

Przewodniczący Rady Gminy wyjaśnia, iż powyższe zapisy odnoszą się do art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. Organ nadzoru nie może się zgodzić z takim uzasadnieniem, gdyż zapis dotyczący materiału elewacji budynku, stanowi zapis odnoszący się do zasady kształtowania zabudowy, przesądza o tym również umiejscowienie tego zapisu w uchwale. Cytowany zakaz jest częścią zapisu Rozdziału 3, gdzie w § 5 ust. 1 znajdują się ustalenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto chroniąc i kształtując ład przestrzenny oraz kształtując krajobraz należało by powyższy zapis zastosować do wszystkich rodzajów zabudowy nie ograniczając się tylko do budynków mieszkalnych.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Powyższa regulacja stanowi więc wyraz samodzielności władztwa planistycznego gminy, a zatem przesądza o tym, że to rada gminy jest organem ustawowo odpowiedzialnym za uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada gminy w zakresie posiadanej samodzielności planistycznej zobowiązana jest jednak przestrzegać ustalonych w powyższej ustawie zasad planowania oraz określonej ustawą procedury planistycznej. Ustalenia planu miejscowego, mimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu. Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla gminy, jak i właścicieli nieruchomości i inwestorów. Nadto, podkreślić należy normatywny charakter postanowień zawartych w planie, który stosownie do treści art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest aktem prawa miejscowego, a zatem zawiera przepisy o charakterze powszechnie obowiązującym.

Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo: *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów* oraz art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów*. Ponadto § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury stanowi *ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu*.

Powyżej wymienione przepisy prawa stanowią zakres regulacji jakich rada gminy może dokonać w celu kształtowania zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tut. organ podkreśla, iż w ramach ww. zakresu kształtowania przestrzeni ustawodawca nie przewidział możliwości regulowania rodzaju materiału w jakim mają zostać pokryte obiekty budowlane.

Należy wskazać, iż w przedmiotowej sprawie ustala się zapis wprowadzający zakaz realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych, co zdaniem organu nadzoru, stanowi **istotne naruszenie zasad** sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie upoważnia organu gminy do wprowadzenia lub wykluczenia danego materiału elewacyjnego w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 3) art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie zapisów odnoszących się do parametrów i wskaźników dla budynków istniejących w § 3 ust. 2. Na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, dla opracowywanego terenu brak jest

informacji o stanie istniejącym i znajdujących się na tym terenie obiektów. Jak wynika z analizy dokonanej przez organ nadzoru teren ten nie posiada zabudowy istniejącej.

Na wstępie należy przetoczyć wprowadzony zapis w § 3 ust. 2 (cyt.) „*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 terenu, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu*”.

W celu ogólnego zrozumienia powyższego zapisu należało zapoznać się z całą treścią powyższego punktu. Tak skonstruowana regulacja jednoznacznie odwołuje się do stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu, a więc w dniu 30 października 2017 r. Z przesłanych przez radę gminy wyjaśnień wynika, że wprowadzona regulacja odnosi się do sytuacji przyszłych, gdy na działce będzie zrealizowana budowa w oparciu o ustalenia planu, a właściciel wystąpi o rozbudowę lub uzupełnienie zabudowy, wówczas należy uwzględnić wspomnianą w zapisie zabudowę istniejącą. Z powyższym stanowiskiem nie sposób zgodzić się, bowiem idąc takim tokiem interpretacji, to jeśli powstanie zabudowa na nowych zasadach planu (parametrach) to przyszła „istniejąca zabudowa” musi być zgodna z przepisami planu bo na ich podstawie powstała.

Organ nadzoru uważa, że część zdania „*bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu*” wprowadza do regulacji zapisy powodując nie zrozumiałe i nie jednoznaczne odczytywanie wprowadzanych norm, co stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu**.

- 4) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) poprzez zamieszczenie stwierdzenia „*Rada Gminy Łubniany stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań (...) i uchwała:” w podstawie prawnej.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera rozwiązania odnośnie prawnej formy, w której powinno nastąpić stwierdzenie, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ nadzoru **wskazuje**, iż stwierdzenie nienaruszalności studium jest rozstrzygnięciem rady gminy, zatem powinno zostać podejmowane w formie odrębnej uchwały poprzedzającej podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego lub w części wstępnej uchwały w sprawie planu miejscowego. Zamieszczenie stwierdzenia w podstawie prawnej, iż uchwalony plan nie narusza ustaleń studium jest **nieistotnym naruszeniem prawa**, aczkolwiek należy podjąć odrębną uchwałę o nienaruszeniu ustaleń studium przed uchwaleniem miejscowego planu lub zapis ten umieścić w części wstępnej.

- 5) art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 2147 ze zm.) poprzez sporządzenie prognozy finansowej przez osobę niebędącą rzeczoznawcą majątkowym zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

Zgodnie z treścią art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, *rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące: skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych*. Powyższa prognoza finansowa stanowi jeden z elementów dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z treścią art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro Ustawodawca nakazuje sporządzać prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczy, że nie jest to dokument pozbawiony znaczenia, a jego merytoryczna treść nie odgrywa żadnej roli. Nie można przyjąć, że obojętnym jest, czy koszty uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego zostaną w prognozie skutków finansowych podane w wysokości nieprawidłowej, czy rzeczywistej. A zatem, przygotowanie błędnej prognozy stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w art. 17 ust. 5 ustawy, co z kolei jest przesłanką nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2348/12). Wobec powyższego aby uniknąć wadliwości prognozy finansowej należałoby uznać, iż sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego prognozy zminimalizuje ryzyko wystąpienia wadliwości sporządzonej prognozy skutków finansowych.

Wojewoda Opolski w powyższym zakresie ogranicza się jedynie do **wskazania, iż doszło do naruszenia prawa.**

W odniesieniu do pozostałych zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego z 17 listopada 2017 r., Wojewoda przyjmuje otrzymane w ww. zakresie wyjaśnienia.

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 sprzeczne z prawem zapisy, tracą moc **w części tekstowej dotyczącej:**

- § 2 pkt 13 w sformułowaniu „*reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m² włącznie*”,
- § 2 pkt 14 w sformułowaniu „*reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m² do 10 m² włącznie*”,
- § 3 ust. 2 w sformułowaniu „*bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu*”,
- § 5 ust. 1 pkt 1 lit. c w sformułowaniu „*realizację obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych*”,
- § 5 ust. 1 pkt 2 w sformułowaniu „*zakazuje się:*
 - c) *realizacji elewacji budynków mieszkalnych z materiałów blaszanych i plastikowych,*
 - d) *ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek;*”,
- § 5 ust. 1 pkt 4,
- § 16 ust. 1 pkt 2 lit. b w sformułowaniu „*obiekty małej architektury*”,
- § 16 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie w sformułowaniu „*obiekty małej architektury – 6 m*”;
- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. a w sformułowaniu „*obiekty małej architektury*”;
- § 17 ust. 2 pkt 2 lit. f tiret trzecie w sformułowaniu „*obiekty małej architektury – 6 m*”;

W stosunku do pozostałych naruszeń prawa, 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.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały XXXI/211/17 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa dla określonego terenu przy ulicy Staropolskiej określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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
Z-ca Dyrektora Wydziału
Infrastruktury i Nieruchomości

Radosław Miązek