



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 września 2024 r.

Poz. 2273

UCHWAŁA NR VI/32/24 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 3 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszycach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, poz. 721) oraz w zawiązku z Uchwałą nr XLIX/332/22 Rady Gminy Łubniany z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszycach, Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszycach, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Gminy Łubniany, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, uchwalonego przez Radę Gminy Łubniany uchwałą nr XLII/294/14 z dnia 29 października 2014 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w karcie terenu, odnoszącej się do terenu wyznaczonego na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy: granica dz. nr 406/139 k.m. 6, stanowiąca pas drogowy ul. Rolnej, od wschodu: granica dz. nr 664/118 k.m. 6, od zachodu: granica dz. nr 181/119 k.m. 6, od południa: granice dz. nr 1046/98 k.m. 6 oraz dz. nr 427/117 k.m. 6.

§ 3. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łubniany;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach szczegółowych dla terenu wyznaczonego na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem rodzaju przeznaczenia, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 8) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony jako wskaźnik %;
- 9) **procencie powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony jako wskaźnik %;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym głównym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu, zbiegu połaci dachowych, kalenicy, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum o 5 m od elewacji zewnętrznej),
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy, przy czym nie dotyczy ona elementów takich jak:
 - a) balkony, schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsu, dekorację, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m w przypadku, gdy nieprzekraczalne linie zabudowy są oddalone od granicy działki minimum o tę samą odległość;
- 12) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°;
- 13) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane stanowiska postojowe przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Przeznaczenie terenu określone w planie jako **teren usług** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny zabudowane, na których dopuszcza się budynki niemieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą z wyłączeniem budynków przemysłowych i magazynowych oraz usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Ilekroć w karcie terenu użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek prawnych do wprowadzenia regulacji w postaci nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń na terenie objętym granicami planu miejscowego.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwała się następującą kartę terenu do planu:

1. Karta terenu nr 001:

1)symbol i nr terenu:	1U;
2)powierzchnia terenu:	13,68 a;
3)przeznaczenie terenu:	
podstawowe:	Teren usług
4)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a)wskaźniki wykorzystania terenu:	-intensywność zabudowy od 0,01 do 0,65, -procent zabudowy maksimum 45%, -procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%
b)linie zabudowy:	-nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c)parametry zabudowy:	-wysokość zabudowy do 13 m z zastrzeżeniem pkt 8lit. B tiret pierwsze i drugie, -liczba kondygnacji nadziemnych do 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d)dachy:	-dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, -kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, -pokrycie dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachową, -kolor pokrycia dachowego w kolorystyce czerwonej, brązowej, czarnej, grafitowej lub szarej,
5)zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony kształtowania krajobrazu:	
a)ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b)dopuszczalny poziom hałasu jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej" zgodnie z przepisami odrębnymi,	
c)w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza określonych w przepisach odrębnych;	
6)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7)zasady, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a)tereny górnicze:	nie ustala się,
b)obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c)obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d)krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e)pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się,
8)zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a)cechy elementów zagospodarowania	nie ustala się,

przestrzennego wymagające ochrony:	
b) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:	- wysokość budowli do 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się jednokondygnacyjne, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 5 m, - sytuowanie budynków w układzie szczytowym;
9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	
a) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:	dopuszcza się jedynie obiekty związane z organizacją uroczystości i imprez okolicznościowych,
b) zieleni:	minimum 25% powierzchni działki,
c) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 5 m;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Rolnej oraz ul. Szkolnej
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) remonty, budowy i przebudowy sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) zaopatrzenie w wodę:	- z gminnej sieci wodociągowej, - zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- odprowadzenie ścieków do istniejącego układu gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:	- zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi, - do systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, powiązanej z istniejącym układem kanalizacji lub do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie, jeżeli jest to technicznie możliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi
e) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie,
f) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, - dopuszcza się budowę lub modernizację istniejącej sieci jako napowietrzną lub kablową,
h) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego,
i) gospodarka odpadami:	- zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, - zakaz składowania odpadów z działalności usługowej;
12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:	

nie ustala się;
14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
20%;
15) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z granicami obszaru objętego planem;
b) zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródła zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych ze względu na lokalizację obszaru w granicach opracowania planu w odległości mniejszej niż 500 m od granicy cmentarza,

Rozdział 3

Przepisy końcowe

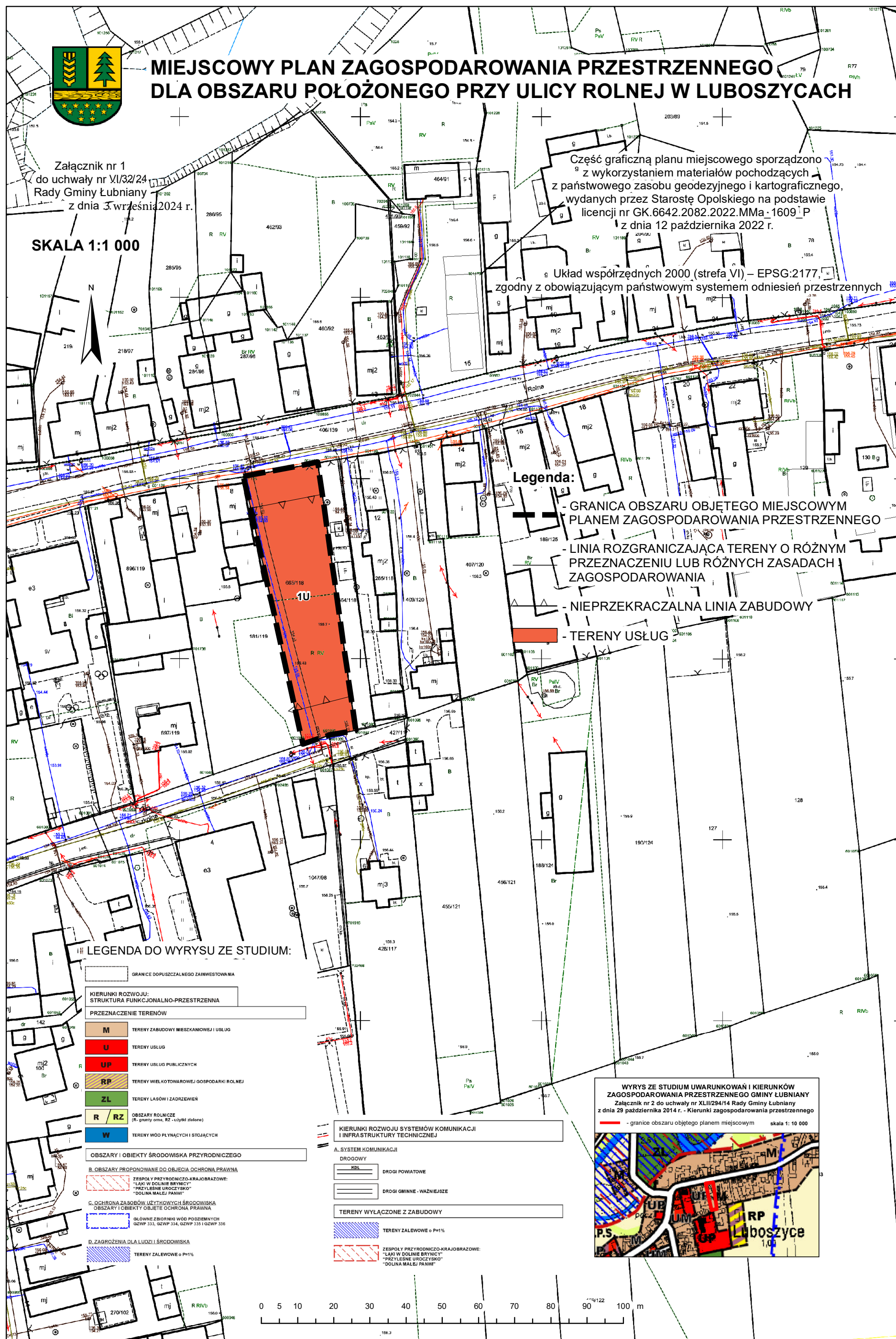
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Uchwała nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/32/24
Rady Gminy Łubniany
z dnia 3 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBNIANY**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy**
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszycach, Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszycach;
- 2) w zakresie zadań związanych z przebudową i budową układu komunikacyjnego, w planie miejscowym nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych;
- 3) ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny pod zabudowę, Gmina Łubniany może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną, tj. sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna. W przypadku powstania nowoprojektowanych obiektów na terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służącej obsłudze tych obiektów. Koszt ww. inwestycji będzie zależał od rodzaju i intensywności nowej zabudowy.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców gminy, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi, m.in. prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym oraz ustawą prawo ochrony środowiska;
- 4) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane będą zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 5) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Łubniany;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, określone w planie miejscowym, finansowane będą w oparciu o przepisy o finansach publicznych z wykorzystaniem m.in.:

- 1) środków z budżetu gminy;
- 2) środków zewnętrznych w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udziału inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub z wykorzystaniem instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/32/24
Rady Gminy Łubniany
z dnia 3 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBNIANY**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszczech
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszczech**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszczech**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

W wyniku prowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Rolnej w Luboszczech, w dniach od 24 stycznia 2024 r. do 20 lutego 2024 r., w okresie przeznaczonym na zbieranie uwag, tj. w nieprzekraczalnym terminie do 20 lutego 2024 r., a także w trakcie trwania ponownych konsultacji społecznych dotyczących ww. planu miejscowego, tj. w dniach od 28 maja 2024 r. do 25 czerwca 2024 r., nie wpłynęła żadna uwaga, wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/32/24

Rady Gminy Łubniany

z dnia 3 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę