



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 lutego 2025 r.

Poz. 412

UCHWAŁA NR XII/74/25 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr LXI/397/23 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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., Rada Gminy Łubniany uchwala co następuje:

Rozdział 1 **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie 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;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **obiekty obsługi gospodarki leśnej** – należy przez to rozumieć związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej obiekty i urządzenia o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, które może zostać wzbogacone ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym terenu;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób ustalony w przepisach szczegółowych;
- 8) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, budynki inwentarskie wiaty, altany, zadaszenia, terenowe urządzenia sportowe, parkingi, związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - c) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**;
- 2) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **RN-RZM**;
- 3) **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 6. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) obowiązek zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §7;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;

7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §7;

8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) przebudowę, remont i modernizację istniejących sieci uzbrojenia;
- 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zakazuje się elektrowni wiatrowych i wytwarzających energię z biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 8. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. 1. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

§ 10. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 11. W zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje stawka w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

§ 12. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń wodnych i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się staw hodowlany.

§ 13. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN-RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub;
- 2) zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) teren akwakultury i obsługi rybactwa;
 - 2) teren zieleni naturalnej.
 4. Realizacja zabudowy wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 15 ha.
 5. Ustala się obsadę zwierząt gospodarskich jako nie większą niż 40 DJP.
 6. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 3;
 - 3) dach symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.
 7. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dach płaski dla budynków innych niż mieszkalne i budowli o wysokości zabudowy nie większej niż 7,0 m.
 8. W zakresie kształtowania zabudowy: zaleca się kształtowanie bryły budynków, układu zabudowy (zagrody) oraz geometrii dachu a także zastosowanie typu pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji charakterystycznych dla domu śląskiego.
 9. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,65;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 5,0 m od granicy terenu 1WS;
 - 6) odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
 11. Pod względem akustycznym teren kwalifikuje się jako tereny pod zabudowę zagrodową.
 12. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, w tym poprzez teren 1WS.
 13. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż.
- § 14.** 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
 3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy.
 4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe.
- § 15.** 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu.
 3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
 - 2) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,07;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,07;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

6. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni.

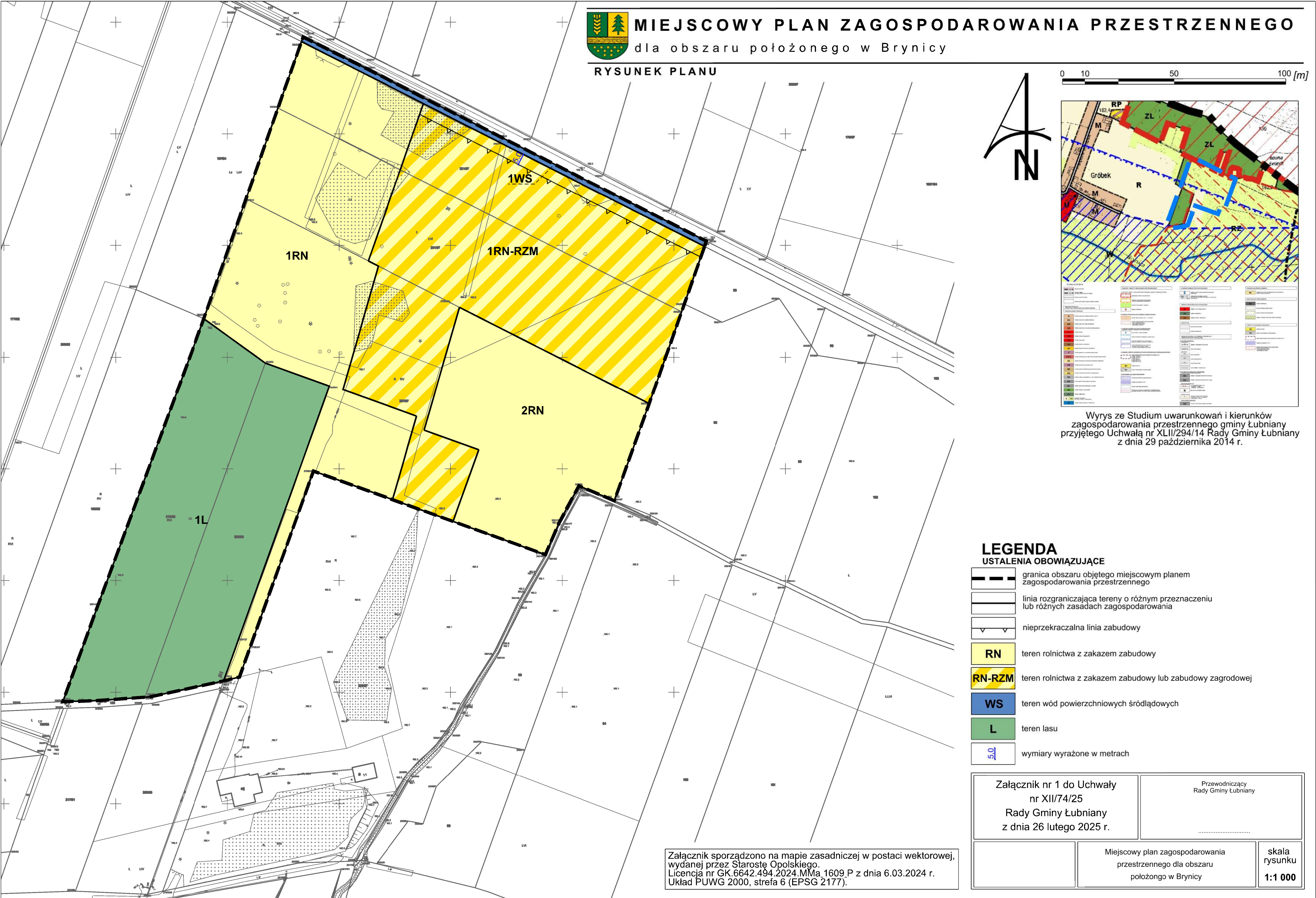
Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/74/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 26 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie
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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Łubniany stwierdza, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/74/25

Rady Gminy Łubniany

z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę