



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 listopada 2025 r.

Poz. 2553

UCHWAŁA NR XXII/134/25 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Łubniany obejmującej dwa obszary w obrębach Biadacz i Luboszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 uchwałą Nr IX/51/24 Rady Gminy Łubniany z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Łubniany obejmującej dwa obszary w obrębach Biadacz i Luboszyce, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, 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., Rada Gminy Łubniany uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Łubniany obejmującej dwa obszary w obrębach Biadacz i Luboszyce, dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 4,51 ha, przedstawione w części graficznej planu miejscowego, zwanej dalej rysunkiem planu.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu miejscowego, będącej załącznikiem do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubniany o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubniany 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, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **PEF** – tereny elektrowni słonecznej,
 - b) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - c) **IG** – teren gazownictwa.

2. Określa się na rysunku planu granicę terenu podlegającą ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – strefę kontrolowaną gazociągu (załącznik nr 2).

3. Obszar oznaczony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie.

4. Obszar oznaczony na załączniku nr 2 znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 334 Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew (W);
- 2) udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie terenu** – rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia, które zostało dopuszczone na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia terenu i który stanowi nie więcej niż 49% udziału w powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszarów objętych planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budowli – 12 m, z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 3;
- 4) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 i § 7 pkt 4;
- 5) obiekty kubaturowe infrastruktury technicznej należy lokalizować wyłącznie na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **PEF** i **KDL** lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakazuje się zachowanie istniejących cieków naturalnych.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar oznaczony na załączniku nr 1 znajduje się w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie;
- 2) obszar oznaczony na załączniku nr 2 znajduje się w granicach:
 - a) udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 334 Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew (W),
 - b) udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie;
- 3) na obszarze oznaczonym na załączniku nr 2 znajduje się strefa kontrolowana gazociągu;
- 4) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 6,3 MPa relacji Kluczbork - Przywory o szerokości 20 m (odpowiednio 10 m na stronę od osi gazociągu), o której mowa w pkt 3, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż te, o których mowa w ust. 1, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

3. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez:
 - a) drogę oznaczoną symbolem **1KDL**,
 - b) przyległe do obszarów objętych planem inne drogi niż ta, o której mowa w lit. a,
 - c) działki sąsiednie przyległe do dróg publicznych;
- 2) droga oznaczona symbolem **1KDL** stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 3) droga oznaczona symbolem **1KDL** zapewnia połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się szerokość drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDL** – fragment terenu drogi publicznej w granicach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających – nie więcej niż 2,65 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania na dwie osoby zatrudnione;
- 6) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działki budowlanej, na której obiekty są usytuowane;
- 7) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w dowolnej formie.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej o ile jest to technicznie uzasadnione w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1PEF**, **2PEF**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren elektroenergetyki.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących między innymi produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynków technicznych oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznej.

4. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6 m,
 - b) budowle – 30 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 2.

§ 13. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1IG**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren gazownictwa.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6 m,

- b) budowle – 6 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 2.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

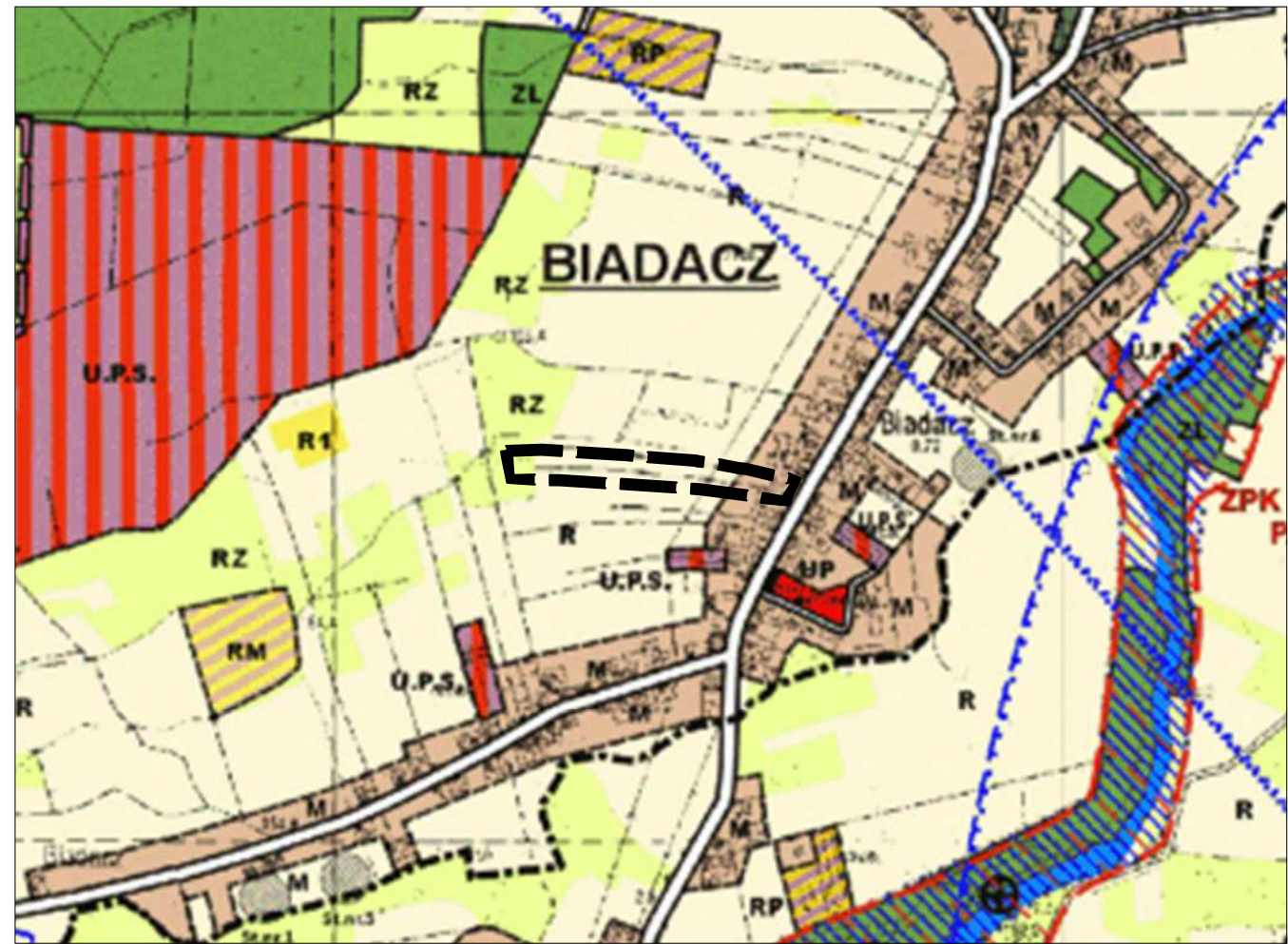
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

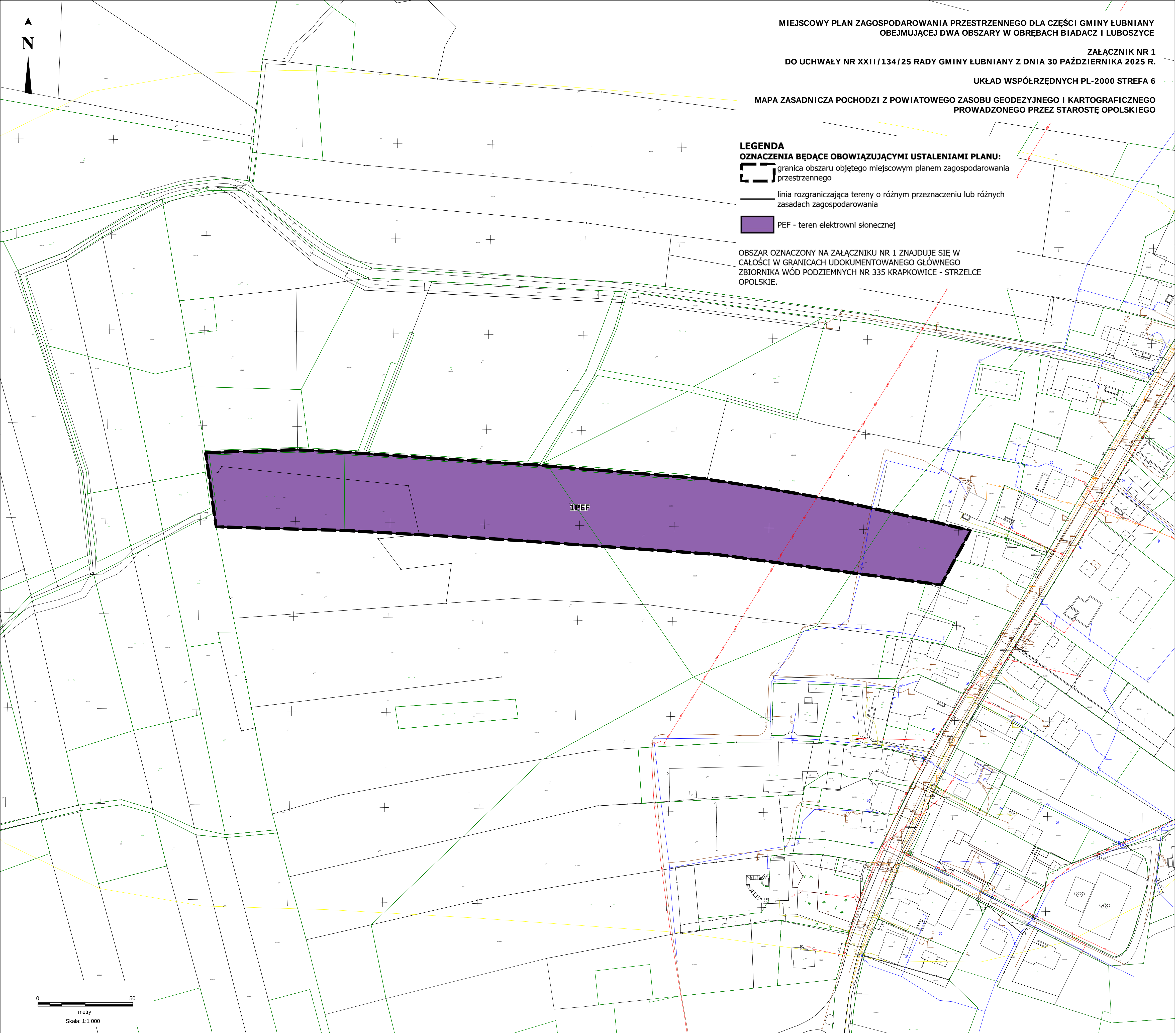
Zbigniew Romanowski

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBNIANY PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/294/14 RADY GMINY ŁUBNIANY Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

KIERUNKI ROZWOJU: STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
UM	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
U	TERENY USŁUG
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TERENY SAKRALNE
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
P	TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
U.P.S.	TERENY USŁUGOWE, PRODUKCYJNE, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
ES	TERENY URZĄDZEŃ POZYSKIWANIA ENERGII SŁONECZNEJ
PE	TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
RP	TERENY WIELKOTOWAROWEJ GOSPODARKI ROLNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ROLNICZEJ (ZAGRODOWEJ)
KP	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - BAZ TRANSPORTOWYCH
NU	PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW
WZ	TERENY URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ
ZL	TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
ZC	TERENY CMENTARZY
R / RZ	OBSZARY ROLNICZE (R- grunty orne, RZ - użytki zielone)
W	TERENY WÓD PŁYNĄCYCH I STOJĄCYCH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBNIANY PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/294/14 RADY GMINY ŁUBNIANY Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

KIERUNKI ROZWOJU: STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
UM	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
U	TERENY USŁUG
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TERENY SAKRALNE
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
P	TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
U.P.S.	TERENY USŁUGOWE, PRODUKCYJNE, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
ES	TERENY URZĄDZEŃ POZYSKIWANIA ENERGII SŁONECZNEJ
PE	TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
RP	TERENY WIELKOTOWAROWEJ GOSPODARKI ROLNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ROLNICZEJ (ZAGRODOWEJ)
KP	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - BAZ TRANSPORTOWYCH
NU	PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW
WZ	TERENY URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ
ZL	TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
ZC	TERENY CMENTARZY
R / RZ	OBSZARY ROLNICZE (R- grunty orne, RZ - użytki zielone)
W	TERENY WÓD PŁYNĄCYCH I STOJĄCYCH



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/134/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubniany o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Gminy Łubniany nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/134/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubniany 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

Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania 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, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXII/134/25

Rady Gminy Łubniany

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik5.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