

Projekt

z dnia 12 października 2017 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁUBNIANY**

z dnia 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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. Ilekroć 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 połączeń 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 przesłami betonowymi przy drogach publicznych za wyjątkiem słupków i podmurówek;
- 3) dopuszcza się:
 - a) doświetlenie poddaszy facjatami o jednakowym kącie nachylenia połączeń i zgodnym z kątem nachylenia połączeń głównych dachu z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połączeń dachu, umieszczonych symetrycznie na elewacji,
 - b) doświetlenie poddaszy oknami połączeniowymi,
 - 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) zielenią 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,

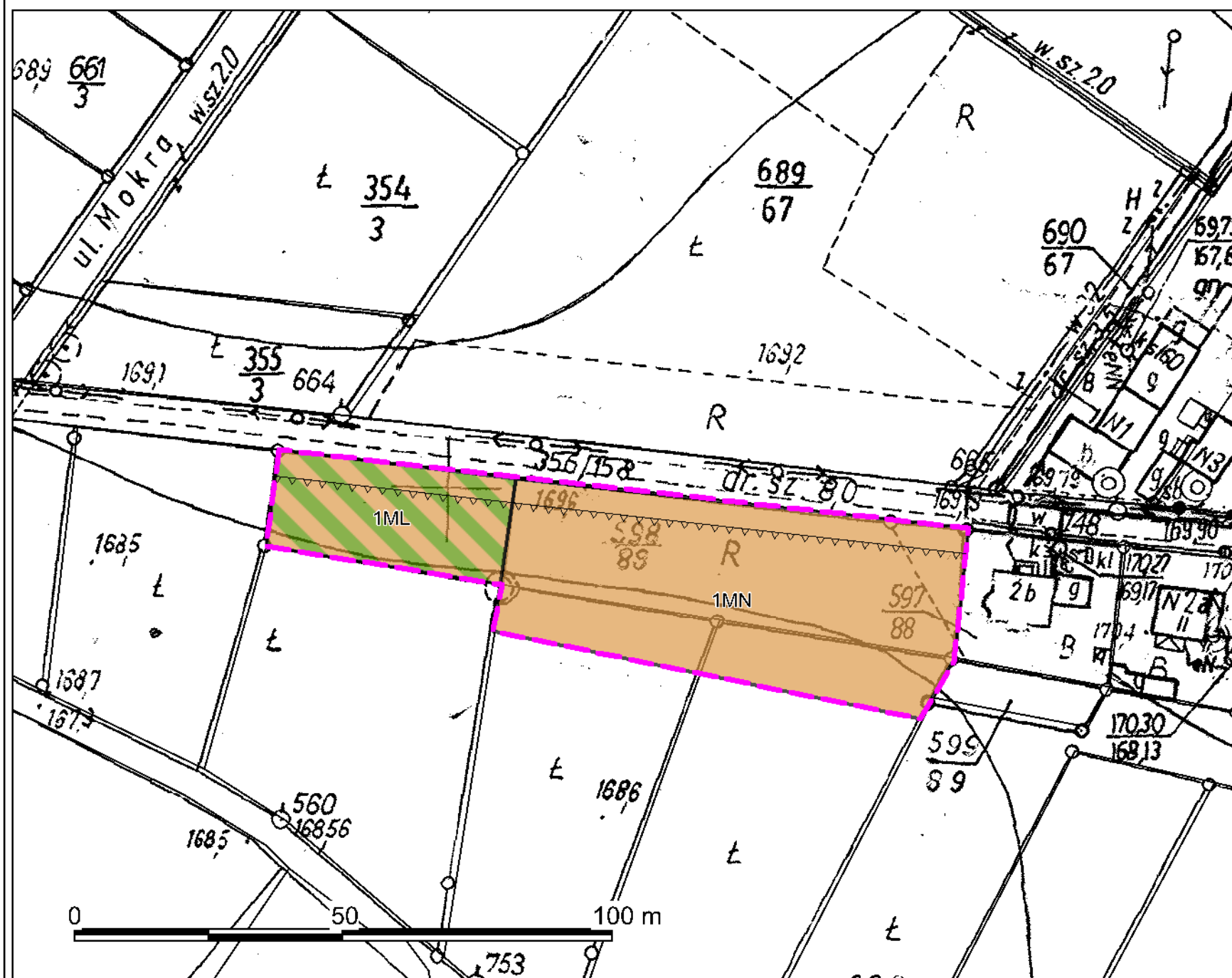
- b) miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
 - d) stacji paliw,
 - e) placów składowych i złomowisk,
 - f) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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

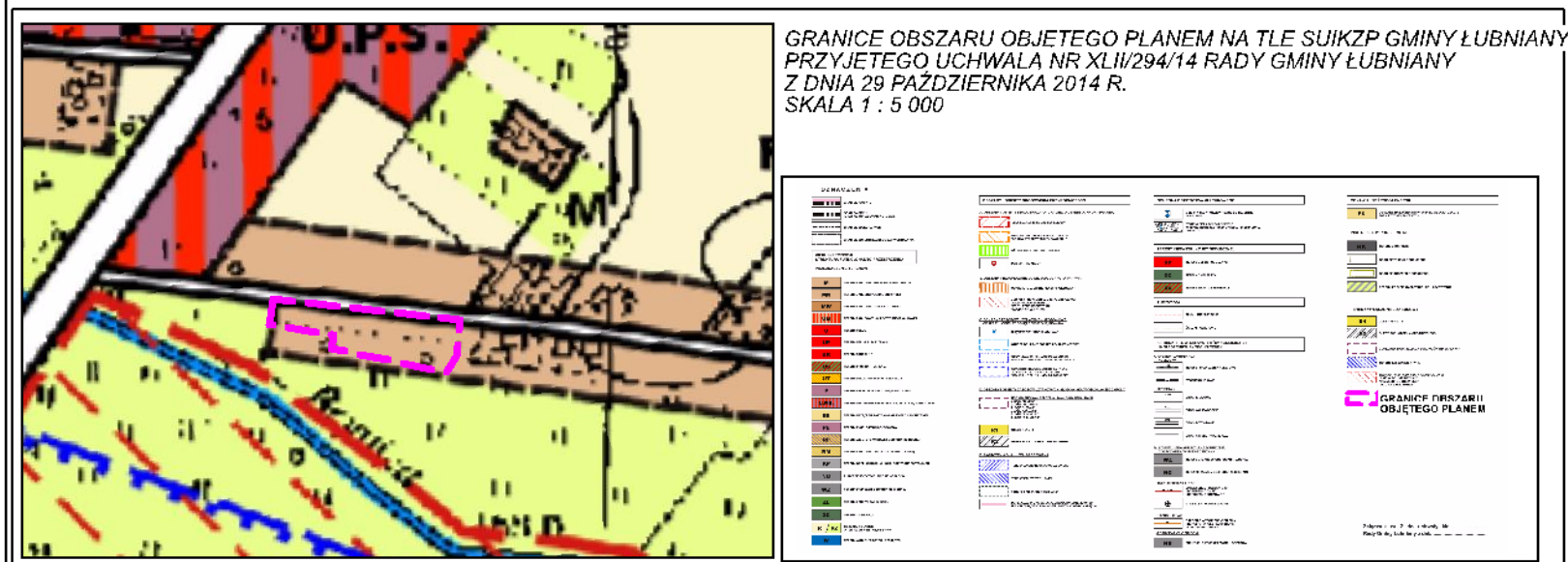
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

**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



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

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY LUBNIANY
Z DNIAR.

PAŹDZIERNIK 2017 R. SKALA 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Łubniany
z dnia.....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

Rady Gminy Łubniany

z dnia.....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.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje określony w uchwale teren przy ulicy Staroopolskiej we wsi Jełowa w gminie Łubniany.

Celem sporządzenia projektu planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Staroopolskiej.

W ustalaniu powyższych zasad uwzględniono kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wyniku której Rada Gminy Łubniany w uchwale Nr XV/103/16 z dnia 30 marca 2016 r. oceniła aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany i planów miejscowych na obszarze gminy.

W planie wyznaczono tereny dla następujących rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN,
- dla zabudowy domami rekreacyjnymi o symbolu ML.

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym nie wystąpiono o opinię odpowiedniej izby rolniczej dotyczącej takiej zgody, co zostało potwierdzone oświadczeniem Wójta Gminy zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych.

W procedurze sporządzania planu został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad jego ostatecznym kształtem poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu w trakcie tego wyłożenia oraz możliwość złożenia uwag do planu.

W procedurze projektu planu nie wpłynęły wnioski i nie złożono uwag do planu.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej obowiązującymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozwój układu osadniczego gminy zaplanowano jako utrzymanie istniejącej zabudowy.

Faktyczny zakres wydatków budżetu gminy uzależniony jest od tempa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozmieszczenia w przestrzeni gminy.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W projekcie planu ustalono stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25% dla terenów o symbolach MN i ML. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.