

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY ŁUBNIANY
z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej 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 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz w związku z Uchwałą nr XVII/118/20 Rady Gminy Łubniany z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej 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 Kościelnej 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 581/82 k.m. 6, stanowiąca pas drogowy ul. Kościelnej, od wschodu – granice dz. nr 491/75 oraz dz. nr 492/75 k.m. 6, od południa – granice dz. nr 361/41 oraz dz. nr 362/141 k.m. 6, od zachodu – granica dz. nr 338/83 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) **terenie** – 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) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 8) **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;
- 9) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony, jako wskaźnik %;
- 10) **procencie powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony, jako wskaźnik %;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego pionowego wymiaru zabudowy mierzonego do każdego punktu stropodachu, zbiegu połączeń 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), od naturalnej rzędnej terenu, znajdującej się pionowo poniżej tego punktu, a zabudowa nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- 12) **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, dekoracje, 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;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączeń dachowych od 0° do 12°;
- 14) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączeń dachowych powyżej 12°;
- 15) **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;
- 16) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Przeznaczenie terenu określone w planie jako **tereny zabudowy usługowej** – należy rozumieć jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty usług polegających na działalności nieprodukcyjnej, niezależnie od formy władania, z zakresu:

- 1) usług publicznych – oświata, wychowanie przedszkolne, żłobki, kultura, zdrowie, opieka społeczna, ochrona przeciwpożarowa,
- 2) usług komercyjnych – handel o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomia,
- 3) obsługi ruchu turystycznego – punkty informacji turystycznej

– wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

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:	16,48 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny zabudowy usługowej,
b) uzupełniające:	- lokale mieszkalne, - uzbrojenie terenu;
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:	- dla budynków o dachu stromym – wysokość zabudowy do 11 m z zastrzeżeniem tiret trzecie oraz pkt 8 lit. b tiret pierwsze i drugie, - dla budynków o dachu płaskim – wysokość zabudowy do 9 m z zastrzeżeniem tiret trzecie oraz pkt 8 lit. b tiret pierwsze i drugie, - dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o 2 m dla instalacji związanych z funkcjonowaniem budynku, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe,
d) dachy:	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych z zastrzeżeniem tiret trzecie, - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dla zabudowy zlokalizowanej w odległości do 15 m w głąb działki, licząc od północnej linii zabudowy, obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, - pokrycia dachowe w kolorystyce czerwonej, brązowej, czarnej, grafitowej lub szarej, - dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub blachą dachową,
5) zasady ochrony środowiska, przyrody ochrony i 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 objekty:	- 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, - obszar położony jest w granicach GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskiem, objętego obszarem wysokiej ochrony zasobów wodnych (OWO), dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:	nie ustala się,
b) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:	- wysokość budowli do 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się jednokondygnacyjne, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe o wysokości do 5 m, - sytuowanie budynków w układzie szczytowym lub kalenicowym;
9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	
a) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:	dopuszcza się jedynie objekty związane z organizacją uroczystości i imprez okolicznościowych,
b) zieleń:	minimum 20% 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, - minimum 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach, - na parkingach zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od ul. Kościelnej;
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 po jej niezbędnej rozbudowie, - 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 po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:	- zagospodarowanie 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,
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:	
a) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:	- szerokość frontu działki minimum 20 m, - powierzchnia działki minimum 8 a, - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ul. Kościelnej od 80° do 100°,
b) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania 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:	
ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z granicami obszaru objętego planem.	

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.