

Projekt

z dnia 18 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), 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, z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1824) 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 uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała 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.

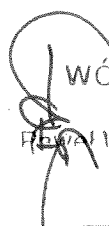
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

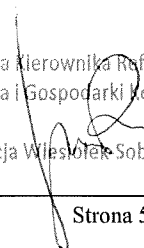
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski


WÓJT
Rafał Wasiak


Zastępca Kierownika Referatu
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
Patrycja Wleślo-Sobota

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Łubniany

z dnia.....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.

WÓJT
Patryk Wasiak

Patrycja Wesołek-Sobota
Kierownika Referatu
Zawilczęnictwa i Gospodarki Komunalnej

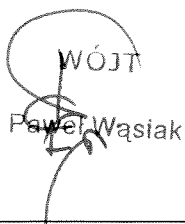
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

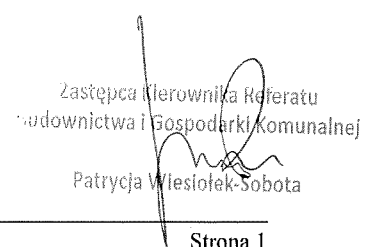
Rady Gminy Łubniany

z dnia 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę


WÓJT
Paweł Wasiak


Zastępca kierownika Referatu
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
Patrycja Włesiołek-Sobota

Uzasadnienie

do uchwały nr..... Rady Gminy Łubniany z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały 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.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, traci moc uchwała Rady Gminy Łubniany nr VII/35/95 z dnia 23 czerwca 1995 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubiany (Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 9/96 z dn. 19 kwietnia 1996 r., poz. 43).

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak obszarów chronionych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak przedmiotu ochrony;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni;
- 4) granic i sposobów 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 planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod teren rolny z zakazem zabudowy, teren rolny z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren lasu.

Plan miejscowy został sporządzony w skali 1:1000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostę Opolskiego (licencja nr GK.6642.494.2024.MMa_1609_P z dnia 6.03.2024 r.) w układzie PUVG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

Teren objęty planem obejmuje część obrębu Brynica. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Łubniany z dnia 29 października 2014 r., stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Zgodnie z zapisami Studium dla terenów rolnych oznaczonych symbolami R i RZ jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne wskazano zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 15 ha. Konsekwencją unormowania art. 9 ust. 4 u.p.z.p.¹⁾ jest to, że regulacje zawarte w planie nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć (tak również wyrok WSA w Gdańsku z 29 kwietnia 2009 r., sygn. akt II SA/Gd 563/08 - Lex nr 703655, wyrok WSA w Gliwicach z 11 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Gl 817/06 - CBOSA). Analizując kwestię przeznaczeń w planie miejscowym w zakresie części obszaru pod zabudowę zagrodową, należy wskazać iż ustalenia projektu nie określają innego przeznaczenia niż przeznaczenie wyznaczone w studium w obrębie jednostki planistycznej R. Część objęta planem nie stanowi w studium odrębnej jednostki planistycznej, lecz jest jedynie niewielką częścią dużej jednostki planistycznej R natomiast przeznaczenie uzupełniające/dopuszczalne ze studium zostało wskazane jedynie na około 0,1% jednostki planistycznej R mierzonej w granicach obrębu Brynica (powierzchnia jednostki R w granicach obrębu Brynica to około 129 ha zaś powierzchnia przeznaczenie uzupełniającego wyznaczonego w mpzp to ok.1,35 ha.) Taka sama zasada została zastosowana z ostrożności w projekcie planu miejscowego: powierzchnia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy to ok. 4,2 ha, powierzchnia przeznaczenie uzupełniającego to ok. 1,35 ha. – to około 32% jednostki

¹⁾ w powiązaniu z art. 65 ust. 1 oraz art. 67 ust. 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)

planistycznej wyznaczonej w mpzp, co jest zgodne z zapisami studium w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego/dopuszczalnego. Dodatkowo zastosowana konstrukcja przeznaczeń wskazująca możliwość zagospodarowania terenu zabudową zagrodową lub pozostawienia jej jako grunt rolny niezabudowany, jest odzwierciedleniem zapisów dokumentu studium.

Reasumując projekt mpzp nie narusza zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu.

Ponadto, na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium obszar objęty planem został włączony w granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Łąki w dolinie Brynicy”. Legenda do studium wskazuje te tereny jako docelowo wyłączone z zabudowy, niemniej przepisy części tekstowej uwarunkowań i kierunków studium, nie odzwierciedlają w żadnej mierze tych ustaleń. W części tekstowej studium brak jest zakazu zabudowy dla tych terenów. Projektowany w studium zespół przyrodniczo-krajobrazowy nie został usankcjonowany prawnie a przepisy części tekstowej studium „kierunki” zakaz zabudowy ustalają wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami B-1 i B-2 („tereny wyłączone z zabudowy” – pkt 24 studium) oraz obszarach użytków rolnych o glebach pochodzenia organicznego i glebach klas bonitacyjnych I – III („obszary rolnicze przewidziane do szczególnej ochrony i całkowitego wyłączenia z zabudowy”). Żaden ze wskazanych powyżej zapisów w części tekstowej studium nie zakazuje, wobec powyższego, zabudowy na terenie objętym planem.

W części kierunków wskazano ponadto „wyklucza się wprowadzenie na obszarze funkcji sprzecznych z jego funkcją i przeznaczeniem podstawowym, ale nie wyklucza się możliwości rozwoju w obszarze użytkowania terenów i obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym” co pozwala na zaprojektowanie w mpzp terenu zabudowy zagrodowej, będącego zagospodarowaniem uzupełniającym/dopuszczalnym. Na rysunku wskazana jest także granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, która jest już nieaktualna a obszar objęty planem nie jest obecnie położony w granicach GZWP co zostało uwzględnione w mpzp. Ze względu na zapisy studium wskazujące jednoznacznie, iż zabudowa zagrodowa może występować na tym terenie, jedynie jako uzupełniająca/dopuszczalna oraz w nawiązaniu do obecnego brzmienia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest możliwości innej niż zapisana w planie konstrukcja przeznaczeń.

Dodać należy, iż podstawą do stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 u.p.z.p. stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna studium (por. wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 32/08, ONSAiWSA 2009, nr 4, poz. 72; wyrok NSA z 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08, Lex nr 565688) wobec powyższego, w omawianym przypadku, w sytuacji braku wskazania zakazu zabudowy w tekście studium, możliwe jest uchwalenie planu miejscowego w obecnym kształcie.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa opolskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie było konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża i obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów pod zabudowę przyjęto obsługę z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa w obrębie Brynica zlokalizowane jest zarówno w formie zwartej wzdłuż głównych ulic, jaki i w formie rozproszonych siedlisk rolniczych, położonych w oddaleniu od innych budynków. W projekcie zakłada się przeznaczenie części przestrzeni rolniczej pod lokalizację zabudowy zagrodowej, powiązanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni minimalnej 15 ha. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się wyłącznie grunty stanowiące własność prywatną, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 11 i 13 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu,

zorganizowanie i przeprowadzenie konsultacji społecznych, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany partycypacji społecznej poprzez zebranie wniosków oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzone były w terminie od 9 stycznia 2025 r. do 7 lutego 2025 r. W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych:

-zebrano uwagi do projektu planu miejscowego,

-przeprowadzono panel ekspercki poprzedzony prezentacją projektu planu miejscowego, który odbył się w dniu 20 stycznia 2025 r.,

-przeprowadzono badanie ankietowe.

Wyniki tych czynności zawarte są w Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny,

·tereny pod nową zabudowę zlokalizowane są w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,

·rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,

·obszary opracowania obejmuje tereny zlokalizowane w sąsiedztwie zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Brynica i stanowi jej uzupełnienie i kontynuację. Obszar objęte planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXIV/170/20 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany. W ww. uchwale stwierdzono znaczącą nieaktualność zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, przyjętych uchwałą nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. Obręb wsi Brynica został wyznaczony

jako jedne z obszarów priorytetowych, które wymagają aktualizacji obowiązujących planów miejscowych. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze nie będzie związane prawdopodobnie z wydatkami dla budżetu gminy, za wyjątkiem kosztu jego sporządzenia. Wejście w życie planu nie będzie również skutkowało istotnymi zmianami we wpływach do budżetu gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Łubniany oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Łubniany uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Łubniany przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy.

WÓJT
Paweł Wąsiak

Zastępca Kierownika Referatu
Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
Patrycja Wleśiołek-Sobota

Patrycja Wiesiołek-Sobota

Od: d.klis@kancelariadyja.pl
Wysłano: poniedziałek, 17 lutego 2025 16:19
Do: 'Patrycja Wiesiołek-Sobota'
DW: sekretariat@kancelariadyja.pl
Temat: RE: projekt uchwały mpzp Brynica

Dzień dobry,

Akceptuję projekt uchwały pod względem formalno-prawnym, z zastrzeżeniem uwag wskazanych podczas dyżuru.

--

z poważaniem

Damian Kliś
Radca Prawny

tel.: +48 663 684 885

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Aleksandra Dyja, Damian Kliś, Marta Nowakowska S.c.
ul. Koraszewskiego 7-9, III p., lok. 4-5
45-011 Opole



www.kancelariadyja.pl

Wiadomość ta oraz wszelkie załączone do niej pliki są poufne i mogą być prawnie chronione. Jeżeli nie jest Pan/Pani zamierzonym adresatem niniejszej wiadomości, nie może Pan/Pani jej ujawniać, rozpowszechniać, kopiować, dystrybuować ani też w żaden inny sposób udostępniać lub wykorzystywać.

O błędnym zaadresowaniu wiadomości prosimy niezwłocznie poinformować nadawcę a następnie usunąć wiadomość.

This email and any attached files are confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient, any disclosure, reproduction, copying, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited.

If you have received this transmission in error please notify the sender immediately and then delete this email.

From: Patrycja Wiesiołek-Sobota <planowanie@lubniany.pl>
Sent: Monday, February 17, 2025 3:11 PM
To: sekretariat@kancelariadyja.pl
Subject: projekt uchwały mpzp Brynica

Dzień dobry, w ślad za dzisiejszą rozmową z Panem Damianem, przesyłam w załączeniu projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Brynicy. Projekt planu opracowało Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego. Zależy nam bardzo na podjęciu tej uchwały na najbliższej sesji, a do tego potrzebna jest akceptacja bardzo pilna bo do jutra.

Pozdrawiam

Patrycja Wiesiołek-Sobota

Zastępca Kierownika Referatu Budownictwa i Gospodarki Komunalnej

Urząd Gminy Łubniany

ul. Opolska 104, 46-024 Łubniany

Tel.: 77 427 05 47

e-mail: planowanie@lubniany.pl



[Facebook Gminy Łubniany](#)

**Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych
w zakresie wymiany informacji drogą elektroniczną**

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) (dalej: RODO), informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Łubniany, ul. Opolska 104, 46-024 Łubniany, tel. 77 427 05 33, adres e-mail: ug@lubniany.pl
2. W przypadku pytań lub wątpliwości, czy dane osobowe są przetwarzane prawidłowo, można zwrócić się do wyznaczonego Inspektora Ochrony Danych poprzez adres e-mail: iod@lubniany.pl
3. Pani/Pana dane przetwarzane będą wyłącznie w celu wymiany informacji drogą elektroniczną.
4. Jeśli kontaktujemy się z Panią/Panem za pomocą poczty elektronicznej, oznacza to, że otrzymaliśmy adres konta mailowego bezpośrednio od Pani/Pana na podstawie art.6 ust.1 lit. a RODO – zgody na przetwarzanie, bądź pozyskaliśmy adres poczty z legalnego źródła uprawniającego Urząd Gminy Łubniany do kontaktu z Panią/Panem, na podstawie art.6 ust.1 lit. c lub e RODO.
5. Pani/Pana dane kontaktowe w zakresie adresu e-mail są przetwarzane w naszej bazie danych do momentu cofnięcia zgody na jego przetwarzanie.
6. Nie będziemy udostępniać innym podmiotom Pani/Pana adresu e-mail, chyba że będzie to wynikać z przepisu prawa.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych, z wyjątkami zastrzeżonymi przepisami prawa, ma Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych, ich poprawiania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu oraz cofnięcia zgody na przetwarzanie danych w każdym czasie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy RODO.