

UCHWAŁA NR XIX/119/25 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staropolskiej w Jełowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 LIV/366/23 Rady Gminy Łubniany z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staropolskiej w Jełowej, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staropolskiej w Jełowej, w granicach przedstawionych w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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;
- 4) załącznik nr 4 - 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **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;

- 6) **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;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 8) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i 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 w części graficznej 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 komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony symbolem **KR**;
- 2) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony symbolem **RN**;
- 3) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **RN-RZM**;
- 4) **teren lasu**, oznaczony symbolem **L**;
- 5) **teren zieleni naturalnej**, oznaczony symbolem **ZN**.

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 urządzeń 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 – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6,
 - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - c) 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 teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KR**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak w części graficznej planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu szerokość 5,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

§ 13. 1. Ustala się tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1RN, 2RN**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 14. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1RN-RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub;
- 2) zabudowy zagrodowej.

3. Realizacja zabudowy wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 15 ha.

4. Ustala się obsadę zwierząt gospodarskich nie większą niż 40 DJP.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
- 3) dach symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

6. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dach płaski dla budynków innych niż mieszkalne i budowli o wysokości zabudowy nie większej niż 7,0 m.

7. 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.

8. 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) odległość od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) stawy.

10. Pod względem akustycznym teren kwalifikuje się jako tereny pod zabudowę zagrodową.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu 1KR.

12. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż.

§ 15. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej 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: 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

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

§ 16. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1ZN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

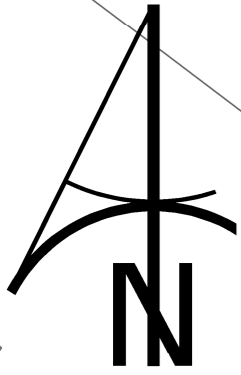
Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski

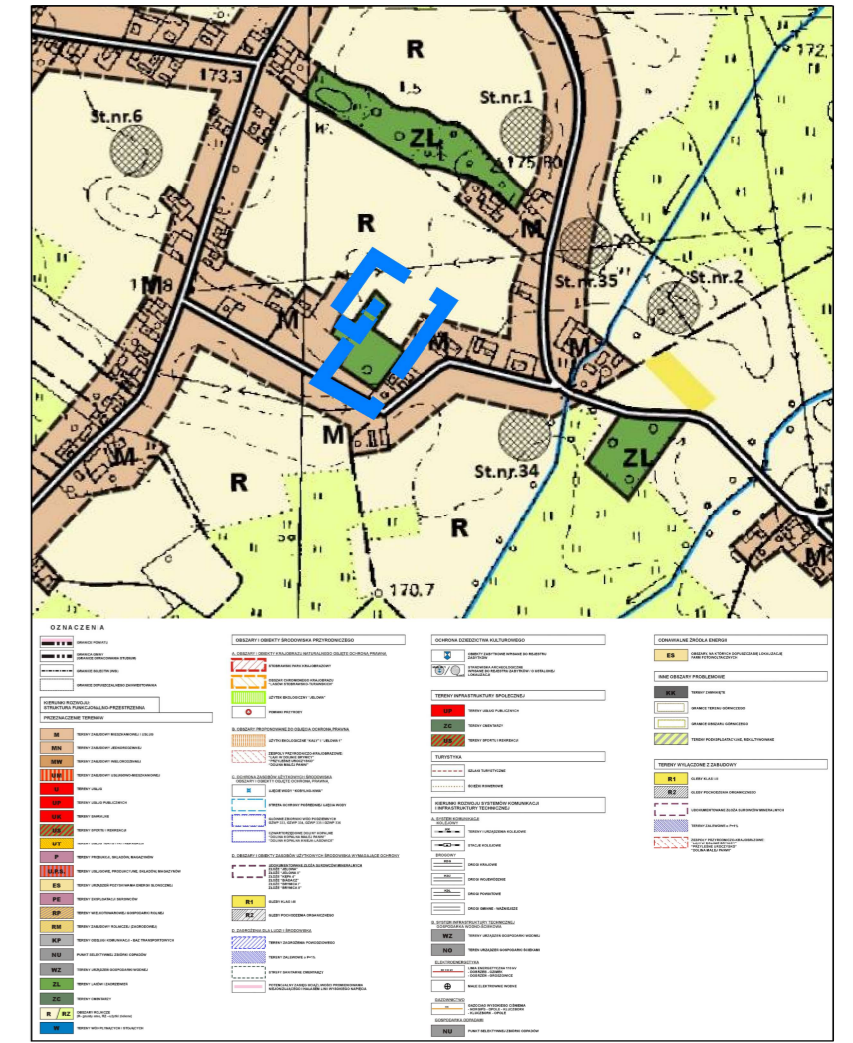
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej

CZĘŚĆ GRAFICZNA

0 10 50 100 [m]





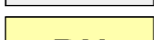






Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostę Opolskiego. Licencja nr GK.6642.494.2024.MMa.1609.P z dnia 6.03.2024 r. Układ PUVG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniani przyjętego Uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Lubniani z dnia 29 października 2014 r.

LEGENDA
 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
-  RN-RZM teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej
-  L teren lasu
-  ZN teren zieleni naturalnej
-  5.0 wymiary wyrażone w metrach

Załącznik nr 1 do Uchwały
 nr XIX/119/25
 Rady Gminy Lubniani
 z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Przewodniczący
 Rady Gminy Lubniani

Miejscowy plan zagospodarowania
 przestrzennego dla obszaru położonego
 przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej

skala
 rysunku
1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/119/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

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 (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/119/25

Rady Gminy Łubniany

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/119/25

Rady Gminy Łubniany

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.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

Uzasadnienie

do uchwały nr XIX/119/25 Rady Gminy Łubniany z dnia 21 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jelowej

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr LIV/366/23 Rady Gminy Łubniany z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jelowej.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, traci moc uchwała Rady Gminy Łubniany nr XXIV/155/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jelowa (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016, 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, teren rolny z zakazem zabudowy, teren rolny z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, teren lasu, teren zieleni naturalnej.

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 P UWG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

Teren objęty planem obejmuje część obrębu Jelowa. 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 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. 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 2,2% jednostki planistycznej R mierzonej w granicach obrębu Jelowa (powierzchnia jednostki R w granicach obrębu Jelowa to około 7,3 ha zaś powierzchnia przeznaczenie uzupełniającego to ok. 0,16 ha.) Taka sama zasada została zastosowana z ostrożności w projekcie planu miejscowego: powierzchnia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy to ok. 0,47 ha, powierzchnia przeznaczenie uzupełniającego to ok. 0,16 ha. – to około 25% jednostki 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. W zakresie możliwości poszerzenia drogi dla terenów ZL jako dopuszczalne zagospodarowanie wskazuje się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. Reasumując projekt mpzp nie narusza zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu.

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 opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,0063 ha na mocy decyzji Ministra Klimatu i Środowiska nr DŁL-WNL.8130.27.2025.MP z dnia 11 czerwca 2025 r.

Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas I-III nie było konieczne z uwagi na brak ich występowania w granicach planu.

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 oraz z projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

· 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. Obszar opracowania planu obejmuje tereny położone w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Jełowa, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. W projekcie zakłada się przeznaczenie części przestrzeni rolniczej pod lokalizację zabudowy zagrodowej, powiązanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni minimalnej 15 ha oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. 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 grunty stanowiące własność prywatną, Gminy Łubniany oraz Skarbu Państwa, 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 ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 30 czerwca 2025 r. do 30 lipca 2025 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

· 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, waży 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 zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Jełowa 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 częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jełowa, przyjętego uchwałą nr XXIV/155/16 Rady Gminy Łubniany z dnia 19 grudnia 2016 r. Obręb wsi Jełowa został wyznaczony jako jedno 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 związane będzie z nieznacznymi wydatkami związanymi z kosztami sporządzenia planu.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej 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 przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej.