

**UCHWAŁA NR XXVII/129/98
Rady Gminy w Lubnianach
z dnia 18 czerwca 1998r**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniany .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / tekst jednolity : Dz.U. z 1996r Nr 13 poz. 74 i Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz.496, Nr132, poz.622 ; z 1997r. Nr9, poz. 43 , Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415 zmiany; Dz. U. Z 1966r Nr 106, poz. 496; z 1997r Nr 111, poz. 726 Nr 133, poz. 885/ - Rada Gminy w Lubnianach uchwała co następuje :

§ 1

Dokonuje się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej w Lubnianach z dnia 27 lutego 1984r zmienionego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Lubnianach z dnia 23 czerwca 1995r /ogłosz. Dz.Urz.Woj. Op. z 1995r Nr 9, poz. 43 w następującym zakresie :

1. We wsi Kępa, dla terenów działek oznaczonych Nr ewid. 364/93, 340/93, 360/93, 472/73, 365/93, 341/93, 473/93, 474/93, 212/94, 303/92, 349/92, 380/92, 379/92, 378/92, 313/92, 91, 291/90, 394/90, 373/90, 393/90, 372/90, 298/90, 371/90, 294/90, 295/89, 534/89, 535/89, 239/89 244/87, 323/87, 322/87, 321/82, 241/82, 320/82, 383/84, 384/84, 85, 86, 222/87, 225/88, 538/88, 536/88, 537/88, 539/88 określonych dotychczas w planie miejscowym jako tereny gruntów rolnych oznaczonych symbolem **R i RZ** wprowadza się symbol **MNc** oraz **KD** i ustala się ich przeznaczenie:

MNc - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

KD - tereny dróg i ulic

§ 2

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MNc** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

- dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwu - rodzinnych a w przypadkach uzasadnionych odpowiednią powierzchnią działki, małych domów mieszkalnych /maksymalnie do 4 mieszkań w budynku/, oraz związanych z funkcją mieszkaniową obiektów towarzyszących tzn. jedno-

- kondygnacyjnych budynków gospodarczych, garaży, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji funkcji mogących pogorszyć stan środowiska oraz szkodliwych dla środowiska oraz funkcji wymagających obsługi transportem dostawczym powyżej 2,5 tony,
- dopuszcza się możliwość podziału terenów na działki na zasadach określonych na rysunku zmiany planu,
- powierzchnie działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 800m²,
- podział powinien zapewniać każdej działce dostęp do drogi publicznej,

2) Zasady zabudowy działek:

- odległość linii zabudowy od terenów dróg określa rysunek zmiany planu,
- odległość linii zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV co najmniej 10 metrów od osi linii,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- dachy o symetrycznym układzie połączeń / dopuszczalne wielospadowe / ,
- zalecane pokrycie dachówką,
- możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- na działkach z usługami ustala się konieczność lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów,
- ogrodzenie działek nie powinno przekraczać granicy działek,

3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego. Nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.
- b) odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnego zbiornika wybieralnego, docelowo do sieci kanalizacji wiejskiej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie sieci na terenach nieruchomości, na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.

- c) kanalizacja deszczowa
kolektory prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, odprowadzenie wód do istniejących rowów za zgodą ich zarządcy
- d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnej z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii,
- e) elektroenergetyka
zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia.
Możliwość realizacji budowy nowej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem 38 EE . Dopuszcza się przełożenie odcinka linii 15 kV według postulowanej trasy na rysunku planu oraz kablownianie istniejących i projektowanych odcinków sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci i urządzeń.
- f) telekomunikacja
kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia dróg .
- g) gospodarka odpadami
odprowadzenie nieczystości stałych do pojemników i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

2. Zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami KD

Na obszarze stanowiącym przedmiot zmiany planu rozróżnia się następujące drogi:

- 1) istniejące ciągi dróg gminnych dla których parametry określone ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany pozostają bez zmian,
- 2) projektowane poszerzenia lub projektowane odcinki nowych dróg osiedlowych o następujących parametrach;

- a) Droga 01.KD
szerokość w liniach rozgraniczających 11 metrów,
jezdni szerokości 6 metrów,
obustronne chodniki o szerokości 2,50 metrów.
- b) Droga 02.KD
szerokość w liniach rozgraniczenia 10 metrów,
jezdni szerokości 5 metrów,
obustronne chodniki o szerokości 2,50 metrów.
- c) Droga 03.KD
szerokość w liniach rozgraniczenia 9 metrów,
jezdni szerokości 5 metrów,
obustronne chodniki o szerokości 2,0 metry

§ 3

Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania minimalnej 20metrowej szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy.

§ 4

Na terenie objętym zmianą planu :

1. nie należy lokalizować obiektów podpiwniczonych, poziom zera budynków przyjmować należy co najmniej 0,50 metra nad poziomem terenu,
2. nie prowadzić odwodnień wgłębnych (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych,
3. warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

§ 5

Na terenie objętym zmianą planu wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji i hałasu - mogących pogorszyć warunki zamieszkania lub powodować inne ograniczenia na terenach sąsiednich.

Dopuszczalny poziom hałasu zewnętrznego na granicy działek terenów o funkcji mieszkaniowej określa się następująco:

Leq dla pory dziennej [6.00-22.00]	- 50 dB/A
Leq dla pory nocnej [22.00-6.00]	- 40 dB/A
Maksymalny, krótkotrwały	- 75 dB/A

§ 6

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszej zmiany planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 7

Integralną częścią zmiany planu jest rysunek sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000 . Rysunek zmiany planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów o których mówi się w § 1.

§ 8

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości:

- | | |
|---|--------|
| 1) tereny nowoprojektowanej zabudowy MN | - 25 % |
| 2) tereny projektowanej komunikacji | - 0 % |
| 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej | - 0 % |
| 4) gruntów stanowiących własność komunalną gminy Łubniany | - 0 % |
| 5) tereny zainwestowane w dniu uchwalenia planu | - 0 % |

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Wójt Gminy Łubniany pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniana, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej w Łubnianach z dnia 27 lutego 1984r zmienionego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995r zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany planu dokonanej niniejszą uchwałą.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łubniany

§ 11

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY

Joachim Barożyk