



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 22 stycznia 2013 r.

Poz. 259

### UCHWAŁA NR XXIV/180/12 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 17 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz Uchwały Nr XI/71/2004 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa, Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1 Zakres i przedmiot obowiązywania uchwały**

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, uchwalonego Uchwałą Nr XI/54/99 Rady Gminy Łubniany z dnia 9 grudnia 1999 r.

2. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), dla obszaru we wsi Jelowa w granicach określonych na rysunku zmiany w planie.

3. Integralną częścią zmiany w planie stanowiącą treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek zmiany w planie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem zmiany ustaleń w obowiązującym planie gminy Łubniany jest obszar położony we wsi Jelowa obejmujący użytki rolne oznaczone na mapie ewidencji gruntów i budynków nr 475/57 k.m. 6, które przeznacza się pod działalność gospodarczą o charakterze usługowym.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi zmiany w planie są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą w planie;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania oraz symbole określające nowe przeznaczenie terenów;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie funkcjonalne terenu;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 8) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. W planie odstępuje się od ustalenia:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki;
- 2) granic terenów pod budowę wielko powierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) terenów górniczych;
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują i nie przewiduje się ich wyznaczenia na obszarze objętym zmianą w planie.

§ 4.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach o połaciach symetrycznych – dach dwuspadowy i wielospadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dach płaski – dach o kącie nachylenia od 0°- do 14°;
- 3) kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 4) mieszkanie towarzyszące – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1,80 m;
- 6) obiekty i urządzenia towarzyszące – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże (trwale związane z gruntem), drogi wewnętrzne i place manewrowe, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki;
- 8) przeznaczenie podstawowe – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony

ny w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

- 9) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i niepozostające z nim w sprzeczności;
- 10) przestrzeń publiczna – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;
- 11) przepisy szczególne (odrębne) – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 12) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i dopuszczalne, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszej zmiany planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 13) rysunek zmiany w planie – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 14) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 15) usługi związane z obsługą komunikacji – obiekty usługowe obejmujące stacje paliw, stacje diagnostyki i naprawy pojazdów samochodowych, myjnie samochodowe, parkingi, a także motel, handel, gastronomia, obiekty rekreacji i wypoczynku;
- 16) wskaźnik powierzchni zabudowy – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 17) wysokość zabudowy – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:

- 1) teren, działka budowlana, powierzchnia sprzedaży, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty niewymagające pozwoleń na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) pas drogowy, droga, ulica, droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Teren, o których mowa w ust. 1, może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalonych niniejszym planem.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi i budowlami oraz dokonać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, małą architekturę oraz zieleni towarzyszącą;
- 3) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 5.1. Na obszarze objętym zmianą w planie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi wydziela się teren, dla którego ustala się następujące przeznaczenie: podstawowe – teren zabudowy usługowej w zakresie obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem U.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany w planie mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego obejmują następujące ustalenia:

- 1) rodzajów podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Miejsca lokalizacji i forma nośników reklamowych na wyznaczonym terenie nie może:

- 1) wprowadzać dysharmonii wizualnej w miejscowym krajobrazie;
- 2) utrudniać czytelność znaków drogowych i stwarzać zagrożenia dla ruchu samochodowego, pieszo – rowerowego i pieszego;
- 3) utrudniać dostępu do innych terenów sąsiadujących.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7.1. Celem ochrony czystości i zasobów wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) ustala się ochronę wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze zmiany w planie – znajdującego się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 333 Opole – Zawadzkie gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo – krasowych;
- 2) W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust.1 na wyznaczonym obszarze zmiany w planie planowane zamierzenia inwestycyjne nie mogą powodować zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakazuje się wprowadzanie nieczyszczonych ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych,
  - b) powierzchnie postojowe dla samochodów, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić oraz wyposażać w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

§ 8.1. Celem zachowania właściwych standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:
  - a) w zasilaniu energetycznym budynków stosować paliwa niskoemisyjne (energię elektryczną, gaz, olej opałowy) lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń do powietrza,
  - b) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania drogi KDG i KDL należy stosować odpowiednie zabezpieczenia w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczalne normy hałasu prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej norm określonych w przepisie odrębnym.

§ 9.1. Celem ochrony przyrody i walorów krajobrazowych na obszarze objętym zmianą w planie wprowadza się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) architekturę projektowanej nowej zabudowy należy projektować z uwzględnieniem walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając również aspekty widokowe otoczenia terenu;
- 2) wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do minimum; dopuszcza się cięcia w przypadkach uzasadnionych a roboty budowlane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów powinny być prowadzone w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
- 3) przy nasadzeniach projektowanej zieleni towarzyszącej zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, a lokalizowanej od strony dróg odpornej na zanieczyszczenia spalinami samochodowymi;
- 4) należy w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały; w zagospodarowaniu terenu miejsca postoju samochodów przysłonić zielenią wysoką.

§ 10.1. Celem ochrony powierzchni ziemi i kopalini:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) miejsca postoju samochodów i inne, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia ziemi substancjami, w tym szczególnie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, odpowiednio wyposażyć w urządzenia podczyszczające ścieki ( separatory) przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego lub do ziemi;
- 3) nakazuje się pełne uregulowanie w obrębie projektowanej zabudowy gospodarki odpadami stosownie do ustaleń określonych w § 15 ust. 1 pkt 7;
- 4) przed podjęciem działalności określonej w niniejszej zmianie planu, inwestor winien być zobowiązany do zdjęcia warstwy próchnicznej gleby; zdjętą próchniczą warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej) lub inny uzgodniony z wójtem gminy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11.1. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały aktualnie nie stwierdzono występowania obiektów objętych ochroną, które są lub wymagają wpisania do rejestru zabytków architektury, budownictwa i stanowiska archeologiczne.

2. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12.1. W granicach obszaru objętego zmianą w planie nie występują tereny stanowiące przestrzeń publiczną; drogi publiczne oznaczone symbolem KDG i KDL nie są objęte ustaleniami niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem U dopuszcza się sytuowanie szyldów reklamowych i tablic informacyjnych z zachowaniem warunków określonych w § 6. ust. 2.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 13.1. Obszar objęty planem stanowi jedną nieruchomość i nie wymaga scalenia;

2. Dopuszcza się podział terenu na odrębne nieruchomości dla zamierzenia inwestycyjnego pod warunkiem zachowania:

- a) powierzchnia wydzielanej działki musi pozwalać na prawidłowe zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zachowanie obowiązujących warunków technicznych, bezkolizyjnych manewrów w komunikacji wewnętrznej terenu itp.) a także zapewniać bezkolizyjny dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL,
- b) szerokości frontu nowych działek budowlanych nie mniejsza niż 25 m, ale nie większa niż 40 m,

- c) kąt położenia granicy wydzielanej działki w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z tolerancją do 10%,
- d) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w pkt b, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub nierzadkim usytuowaniem wydzielanej działki przy liniach rozgraniczających terenu lub ze względów prawidłowego zagospodarowania terenu inwestycji.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie obsługi komunikacją**

§ 14.1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę w zakresie komunikacji drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL, a następnie drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego KDG (nieobjętych opracowaniem);
- 2) ustala się wyłącznie budowę zjazdu z terenu U na drogę publiczną KDL, dla której obowiązują parametry: szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m, szerokość jezdni 7 m;
- 3) ze względu na strefę oddziaływania skrzyżowania z drogą KDG (droga krajowa nr 45), warunki lokalizacji zjazdu od strony drogi KDL należy uzgodnić również z zarządcą drogi KDG.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§ 15.1. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać do planowanej kanalizacji sanitarnej i docelowo do oczyszczalni ścieków w Kotorzu Małym,
  - b) w okresie przejściowym do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych usytuowanych na terenie lokalizacji inwestycji,
  - c) odprowadzenie ścieków technologicznych może nastąpić w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) przewiduje się z indywidualnych źródeł energii z zastosowaniem paliw ekologicznych,
  - b) dopuszcza się zastosowanie wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci energetycznej,
  - b) dopuszczalna budowa na terenie zmiany w planie stacji transformatorowej w ramach planowanej nowej zabudowy jako obiektu towarzyszącego;
- 6) telekomunikacyjnej:
  - a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym infrastruktury światłowodowej;
- 7) gospodarka odpadami;
- a) odpady bytowe i komunalne należy gromadzić i odprowadzać zgodnie z przepisami szczególnymi oraz obowiązującym planem gospodarki odpadami,
- b) odpady w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych należy powtórnie gospodarczo wykorzystać i zagospodarować do kształtowania powierzchni terenów inwestycji (terenów zieleni) oraz przeznaczania nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy wskazanych przez wójta gminy,
- c) prowadzić działania w celu minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny wynikający z ich składu fizykochemicznego i bezpieczny dla środowiska,
- d) niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia.

## **Rozdział 10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**

§ 16.1. Dla wyznaczonego terenu ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany w planie, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń niniejszej zmiany w planie.

3. Do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszej zmiany w planie teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

4. W przypadku podziału terenu na nowe nieruchomości i nadania nowego numeru ewidencyjnego ustalenia należy dostosować odpowiednio do zmian - nie wymaga to przeprowadzenia procedury wymaganej dla zmiany planu.

5. Na terenie objętym zmianą nie przewiduje się lokalizacji urządzeń i obiektów tymczasowych; prowadzenie nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie może utrudniać lub uniemożliwiać realizacji ustaleń planu.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

##### **Przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania**

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej w zakresie obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) dopuszczalne - usługi w zakresie handlu, gastronomii, hotelowe, sportu i rekreacji;
- 3) uzupełniające zagospodarowanie – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleni towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne może być realizowane w obrębie całego terenu oznaczonego symbolem U lub w przypadku podziału terenu na wydzielonych nieruchomościach wraz z obiektami stanowiącymi uzupełnienie zagospodarowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3;
- 2) na terenie wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczalne mieszkanie towarzyszące wyłącznie dla prowadzącej działalność; możliwość połączenia funkcji mieszkalnej z funkcją administracyjną – biurową;
- 4) linia zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna od drogi KDG i KDL jak określono na rysunku planu,

b) od pozostałych granic terenu zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy do 70%,

b) powierzchnia biologicznie czynna min. 15% powierzchni terenu;

2) gabaryty i wysokości:

a) budynków usługowych i administracyjno – gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych do 11 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja nadziemna, max do 6 m do najwyższej położonego punktu dachu;

3) dachy:

a) dach budynków – dopuszcza się dowolną formę dachu o połaciach symetrycznych, także jednospadowe i płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych),

b) pokrycie dachu- materiałem o fakturze dachówkopodobnej w dowolnym kolorze;

4) miejsca postojowe i drogi komunikacji wewnętrznej utwardzone; dopuszcza się stosowanie nawierzchniowych elementów ażurowych przepuszczających wody opadowe i umożliwiające porost trawy oraz nasadzenia zieleni w miejscach zapewniających zacienienie miejsc postojowych na samochody.

## **Rozdział 2**

### **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości**

§ 18.1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawka procentową do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany w planie w wysokości 5%.

2. Stawka procentowa określona w ust.1 będzie służyć naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy Łubniany w przypadku zbyciu tej nieruchomości przez właściciela.

## **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

§ 19. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej zmiany w planie obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 20. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. (ogł. Dz. Urz. Woj. Op. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.) w zakresie ustaleń dla wyznaczonego terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 22. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Łubniany.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący  
Rady Gminy Łubniany

*Albert Wiench*





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXIV/180/12  
Rady Gminy Łubniany  
z dnia 17 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz.647), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591 z późn. zmian.) Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

Realizacja wprowadzonej w ramach sporządzonego projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze zmiany w planie nie występują tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, a teren objęty zmianą w planie posiada dostęp do dróg publicznych.

Planowana nowa zabudowa zostanie włączona do istniejącej sieci infrastruktury technicznej wsi Jelowa za pomocą sieci i przyłączy, których koszt budowy i przyłączenia poniesie inwestor.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIV/180/12  
Rady Gminy Łubniany  
z dnia 17 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie do Uchwały Nr XXIV/180/12 Rady Gminy Łubniany z dnia 17 grudnia 2012 roku w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru we wsi Jelowa.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 12.06.2012r. poz.647) Rada Gminy w Łubnianach, wobec braku uwag wniesionych do projektu zmiany w planie w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 21 sierpnia 2012r. do 18 września 2012r. i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj. do dnia 08 października 2012 roku  
- odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie , o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .