



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 lipca 2015 r.

Poz. 1786

UCHWAŁA NR XII/76/2015 RADY GMINY LUBSZA

z dnia 16 lipca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dobrzyń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubsza nr XXXIV/217/2013 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dobrzyń, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lubsza, Rada Gminy Lubsza uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1, do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 3) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 5.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wymóg kształtowania form i sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej oznaczonych symbolem MNL dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy zgłosić Opolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm².

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL:
 - a) szerokość frontu działek przeznaczonych na zabudowę nie powinna być mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80⁰ do 90⁰.

§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich przykrycie lub zarurowanie;
- 2) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 3 m wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 3) teren znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnego od innego istniejącego uzbrojenia;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b),
 - d) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - e) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów z istniejącej sieci,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci na tereny projektowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji gazów lub pyłów do atmosfery, niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń;

- 8) zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej na tereny wyznaczone w planie pod zabudowę,
 - b) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujących wysokościach: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL w wysokości 30%.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MNL1 do MNL2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa letniskowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi, w tym gastronomiczne,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 metrów od granicy terenu i drogi (dz. nr 458), jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 6 metrów od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne - KDW, jak na rysunku planu;
- 3) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować, co najmniej 50% powierzchni działek;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 7) budynki nie mogą przekraczać wysokości 10 m;
- 8) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
 - b) wielospadowe,
 - c) mansardowe;
- 9) dachy kryte dachówką ceramiczną, betonową, gontem drewnianym, strzechą trzciniową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym lub szarym;
- 10) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;
- 11) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 12) należy zapewnić, co najmniej 1 miejsca postojowe na dom mieszkalny, wliczając w to garaże w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW6 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się:

- 1) dla dróg o symbolach KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW6 – szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, w tym drogi o symbolach KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, zakończone terenem przeznaczonym na nawrot, o wielkości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi o symbolu KDW5 – szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

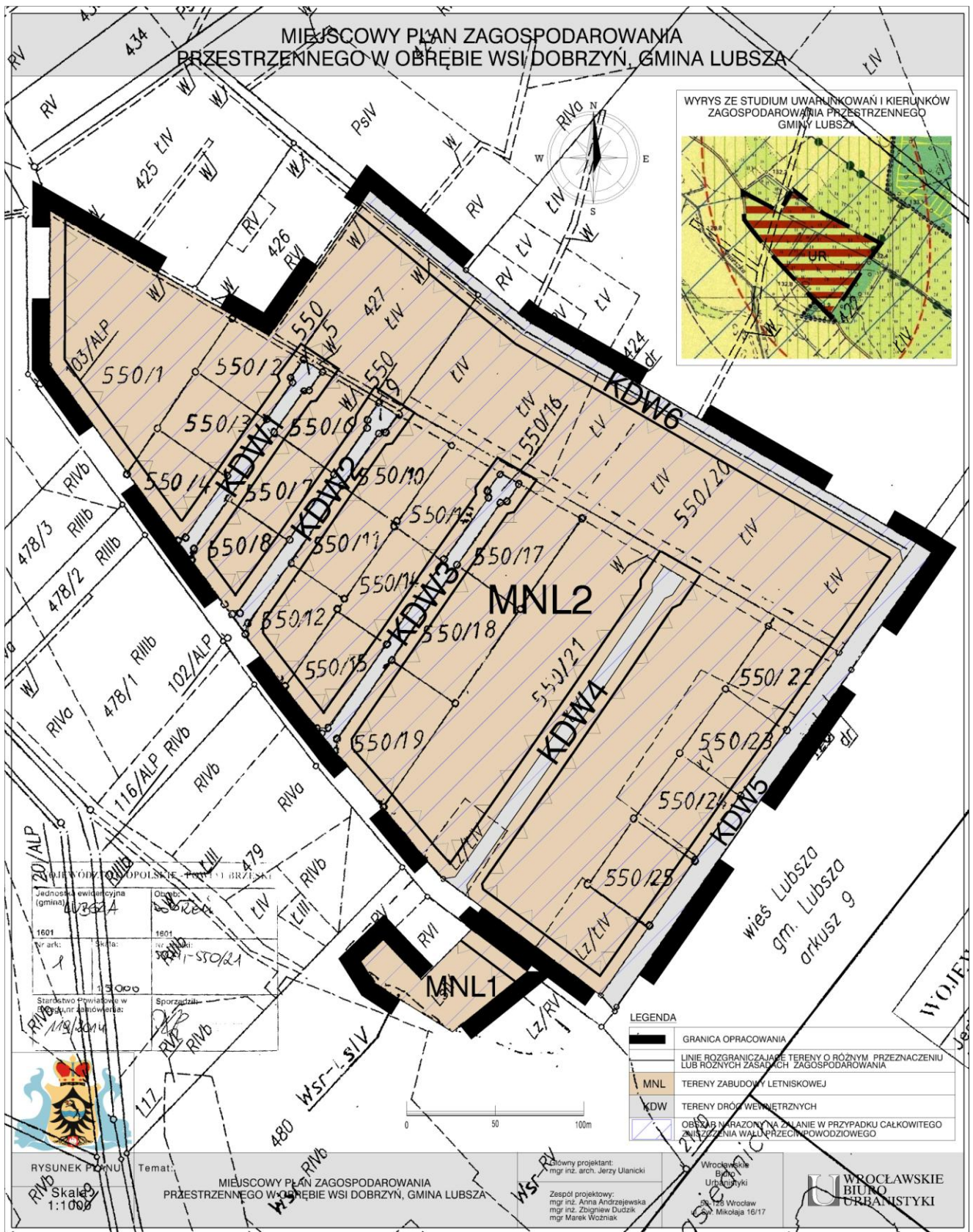
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza

Jan Minosora

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XII/76/2015 Rady Gminy Lubsza z dnia 16 lipca 2015r.



WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE POWIAT BRZESKI	
Jednostka ewidencyjna (gmina): 03624	Obręb: 03024
1601	1801
nr ark.: 1	nr ark.: 1
13000	13000
Sterechowice-Przełasko w pow. nr aktów: 119/2014	Sporządca: W. SSO/24

LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	TERENY DROG WĘWĘTRZNYCH
	OBIEKTY NARAZONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO WYSIZCZENIA WAŁU PRZECIWPODZIOWEGO

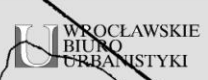
RYSunEK POnU
Skala 1:1000

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI DOBRZYŃ, GMINA LUBSZA

Główny projektant:
mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki

Zespół projektowy:
mgr inż. Anna Andrzejewska
mgr inż. Zbigniew Dudzik
mgr Marek Wozniak

Wrocławskie Biuro Urbanistyki
ul. Mikołaja 16/17



Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/76/2015
Rady Gminy Lubsza
z dnia 16 lipca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dobrzyń**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Lubsza nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XII/76/2015
Rady Gminy Lubsza
z dnia 16 lipca 2015 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.