UCHWAŁA NR XXX/232/2021
RADY GMINY LUBRZA
z dnia 10 września 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) art. 20 ust. 1, ustawy z dni 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr VIII/57/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. Rady Gminy Lubrza w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza, uchwalonego uchwałą nr XXVII/193/2010 Rady Gminy Lubrza z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar oznaczony na rysunku zmiany planu zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiący jego integralną część;

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 stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne w pliku gml.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) granica opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia wymiarów (m);

5) oznaczenie przeznaczenia terenu zawierające symbol przeznaczenia terenu;

6) oznaczenie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu;

4) usługi bytowe - należy przez to rozumieć, usługi handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, rozrywki, kultury, kształcenia, biurowe;

5) usługi oświaty i wychowania - należy przez to rozumieć usługi w zakresie edukacji i opieki nad dziećmi w tym: żłobki i przedszkola;

6) usługi zdrowia i opieki – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb zdrowotnych w zakresie opieki ambulatoryjnej i rehabilitacyjnej lub opieki nad osobami starszymi;

7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków lub wysokość urządzeń i obiektów niebędących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia;

8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych.

§ 5. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem U/MW - tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Nie ustala się: zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz obszarów przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie RW60004117669, rzeka Lubrzanka dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry.

2. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

3. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakazuje się utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - nie wyższego niż poziom określony w przepisach odrębnych.

5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Zakazuje się lokalizacji urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

7. Zakazuje się elektrowni wiatrowych.

8. Uwzględnia się poziom hałasu dla obszaru objętego planem, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ochroną obejmuje się budynek nr 82 ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Przedmiotem ochrony są gabaryty budynku oraz forma i pokrycie dachu.

3. Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

2. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) układ komunikacyjny oparty o drogę publiczną ulicę Wolności;

2) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe, nadziemne i podziemne oraz miejsca wbudowane w budynkach oraz wiatach.

2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady w zakresie sieci gazowych: zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej, lub z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną - ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem mikroinstalacji.

6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji.

7. Zasady w zakresie sieci teletechnicznych: dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację sieci światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

Rozdział 7.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Ochroną na podstawie niniejszego planu obejmuje się budynek ujęty w ewidencji zabytków.

Rozdział 8.
Ustalenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 900 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$;

4) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się usługi: bytowe lub oświaty i wychowania lub zdrowia i opieki;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej, jak oznaczono na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 20%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60%,

d) wskaźnik miejsc parkingowych co najmniej: 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego, 1 miejsce na 1 mieszkanie, oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków,

f) wysokość zabudowy budynków max. 9 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - max. 15 m,

h) dachy czterospadowe o kątach nachylenia od 30^{o} do 45^{o}.

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 13. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

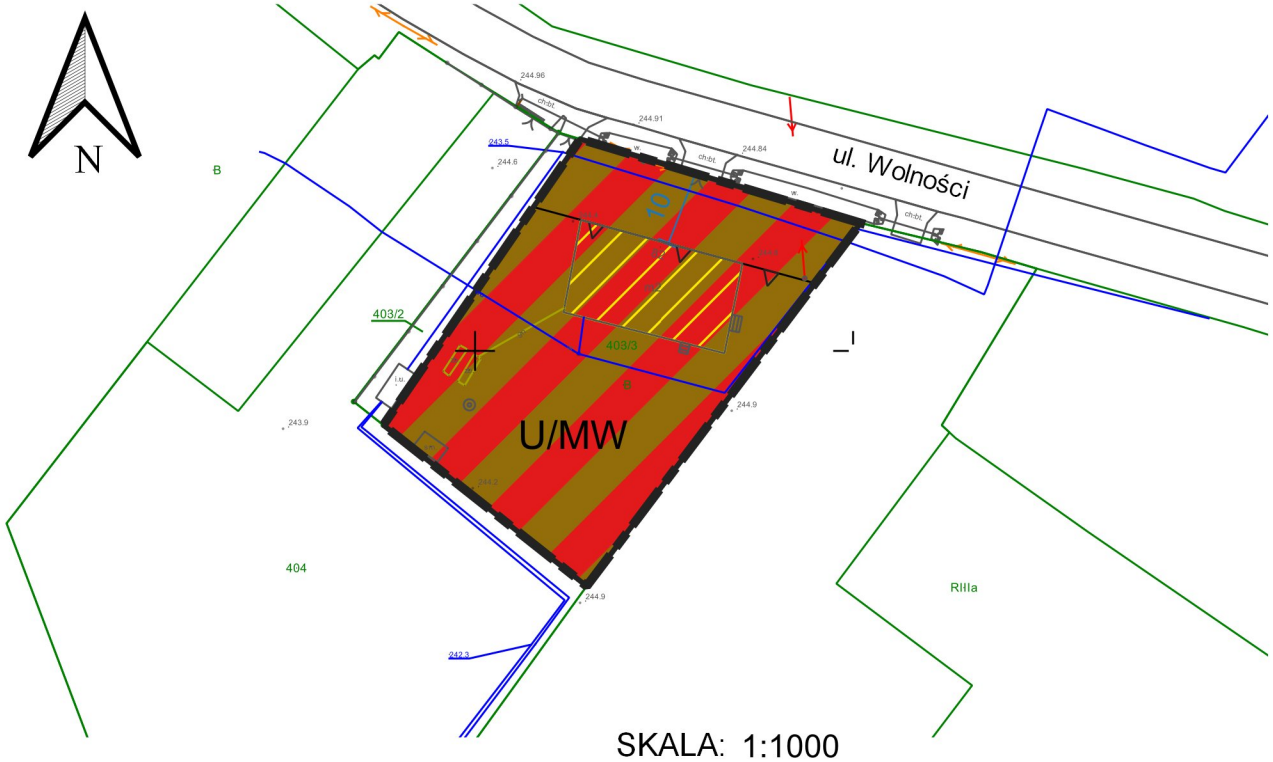
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Czesława Antoszczyszyn

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/232/2021
Rady Gminy Lubrza
z dnia 10 września 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUBRZA



SKALA: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXVII/193/2010 RADY GMINY LUBRZA Z DNIA 24 LUTEGO 2010 R.



LEGENDA

OZNACZENIA REGULACYJNE

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 Oznaczenia wymiarów (m)

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- Oznaczenie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENU

- U/MW Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/232/2021

Rady Gminy Lubrza

z dnia 10 września 2021 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

Odstępuje się od rozstrzygnięcia, gdyż realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/232/2021

Rady Gminy Lubrza

z dnia 10 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęłą jedna uwaga, która została uwzględniona. Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi, a zatem odstępuje sie od rozstrzgnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/232/2021

Rady Gminy Lubrza

z dnia 10 września 2021 r.

Zalacznik4.xml



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