RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

UCHWAŁA NR XLI/275/2013
RADY GMINY LUBSZA

z dnia 21 listopada 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubsza Nr XLIX / 323/2010 z dnia 20 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza, dla obrębów: Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27, Kościerzyce dz. nr 284, 288/1, Śmiechowice dz. nr 29/5 oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza.

Rada Gminy Lubsza uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

2. *Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 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 5 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem 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 zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 07 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;

3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;

4) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

5) 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 wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

6) 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;

7) szerokość elewacji frontowej – maksymalny wymiar budynku w obrysie murów w widoku z drogi, do której przylega nieruchomość;

8) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;

9) usługi nieuciążliwe – takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania.

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 usytuowania 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) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych;

2) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) PU - pod zabudowę produkcyjno-usługową.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się że 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 cm^2 - za wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych (PU) zlokalizowanych na załączniku nr 1.

§ 9. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;

2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający ustalonej linii zabudowy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wprowadza się następujące ustalenia:

1) w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, występującego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania zmiany planu dla obrębu na załączniku nr 3, obowiązują odpowiednie przepisy szczególne w sprawie utworzenia "Stobrawskiego Parku Krajobrazowego", oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody i odpowiednich rozporządzeń;

2) w granicach terenów zagrożonych powodzią, występujących na terenie opracowywanej zmiany planu dla obrębu na załączniku nr 2, obowiązują odpowiednie przepisy szczególne;

3) w granicach opracowania zmiany planów nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

   a) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 600 m^2,

   b) szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 20 m,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0.

§ 12. 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 4 m wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 13. 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, na tereny objęte planem,

   c) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć;

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 MN dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) w przypadku odprowadzenia ścieków przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń do gminnej kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

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,

c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

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, nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń;

8) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej w liniach rozgraniczających dróg;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. 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:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w wysokości 30%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU w wysokości 10%.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem PU ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa w tym obiekty do produkcji biogazu i mocy elektrowni nie większa niż 2 MW;

2) uzupełniające:

a) budynki gospodarcze lub garaże, składy, magazyny,

b) drogi wewnętrzne,

c) parkingi,

d) budowle,

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;

2) powierzchnia biologicznie powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni terenu;

3) powierzchnie zabudowy nie powinny przekraczać 60% powierzchni działek;

4) ustala się dowolne pokrycie i dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;

5) linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;

7) wysokość budowli do 45 m;

8) zaleca się zapewnienie miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na każde 25m^2 powierzchni produkcyjno-usługowej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami 1 MN i 2 MN ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,

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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 metrów od linii rozgraniczającej teren objęty opracowaniem, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowa powinna wynosić 800m^2;

6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

7) ustala się dopuszczalne formy dachów:

- dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,

- wielospadowe,

- mansardowe,

- ustala się dowolne pokrycie dachu;

8) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;

9) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;

10) zakazuje się podpiwniczania budynków;

11) ustala się poziom parteru budynku na wysokości od 0,80 m. do 1,20m powyżej terenu;

12) budynki należy sytuować tak aby elewacja frontowa była równoległa do linii zabudowy;

13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest zapewnić 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem MN ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,

b) budynki gospodarcze lub garaże,

c) drogi wewnętrzne,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 metrów od linii rozgraniczającej teren objęty opracowaniem, 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) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

6) ustala się dopuszczalne formy dachów:

- dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,

- wielospadowe,

- mansardowe;

- ustala się dowolne pokrycie dachu;

7) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;

8) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;

9) zakazuje się podpiwniczania budynków;

10) ustala się poziom parteru budynku na wysokości od 0,80 m. do 1,20m powyżej terenu;

11) budynki należy sytuować tak aby elewacja frontowa była równoległa do linii zabudowy; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest zapewnić 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

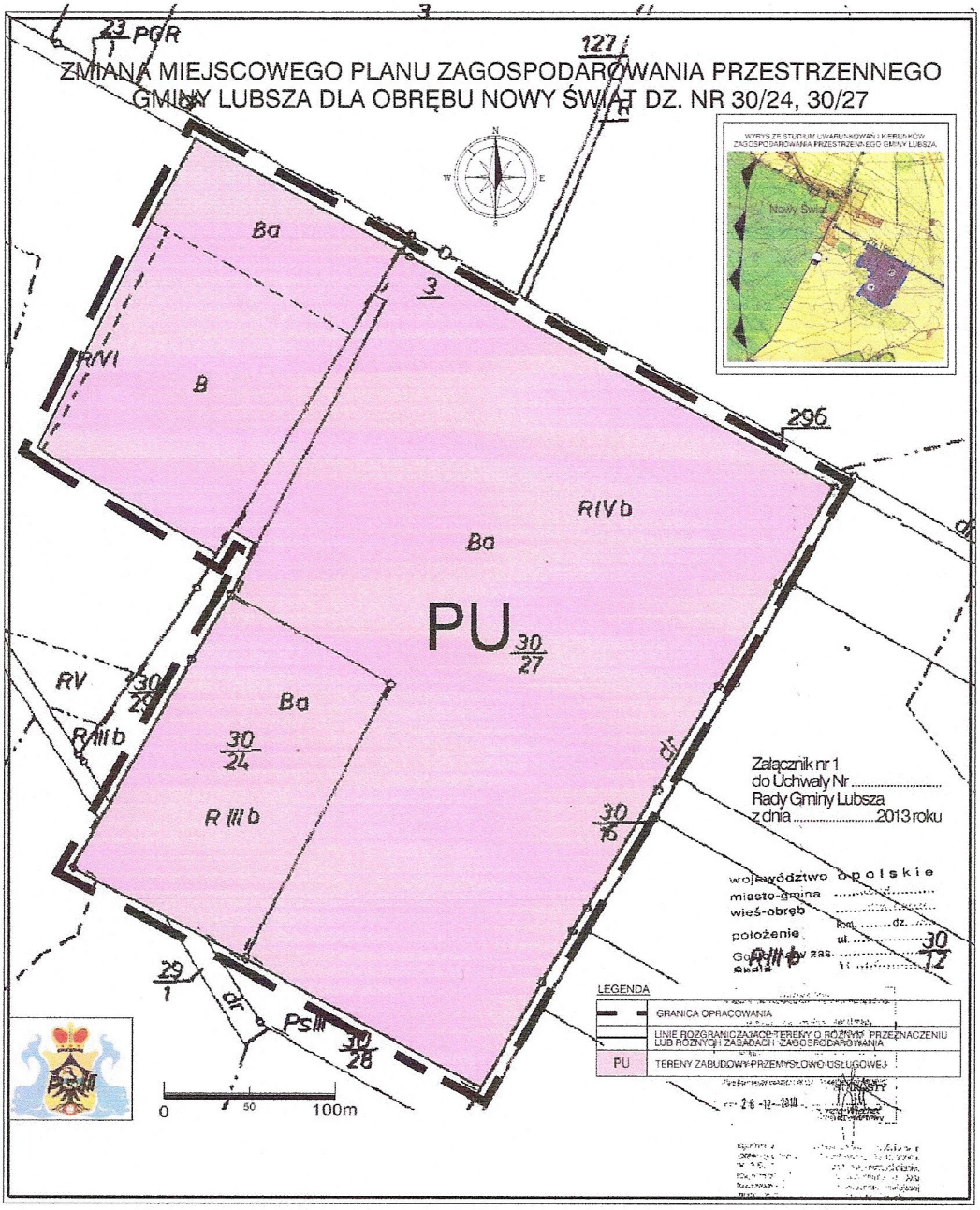
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Lubsza

mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.

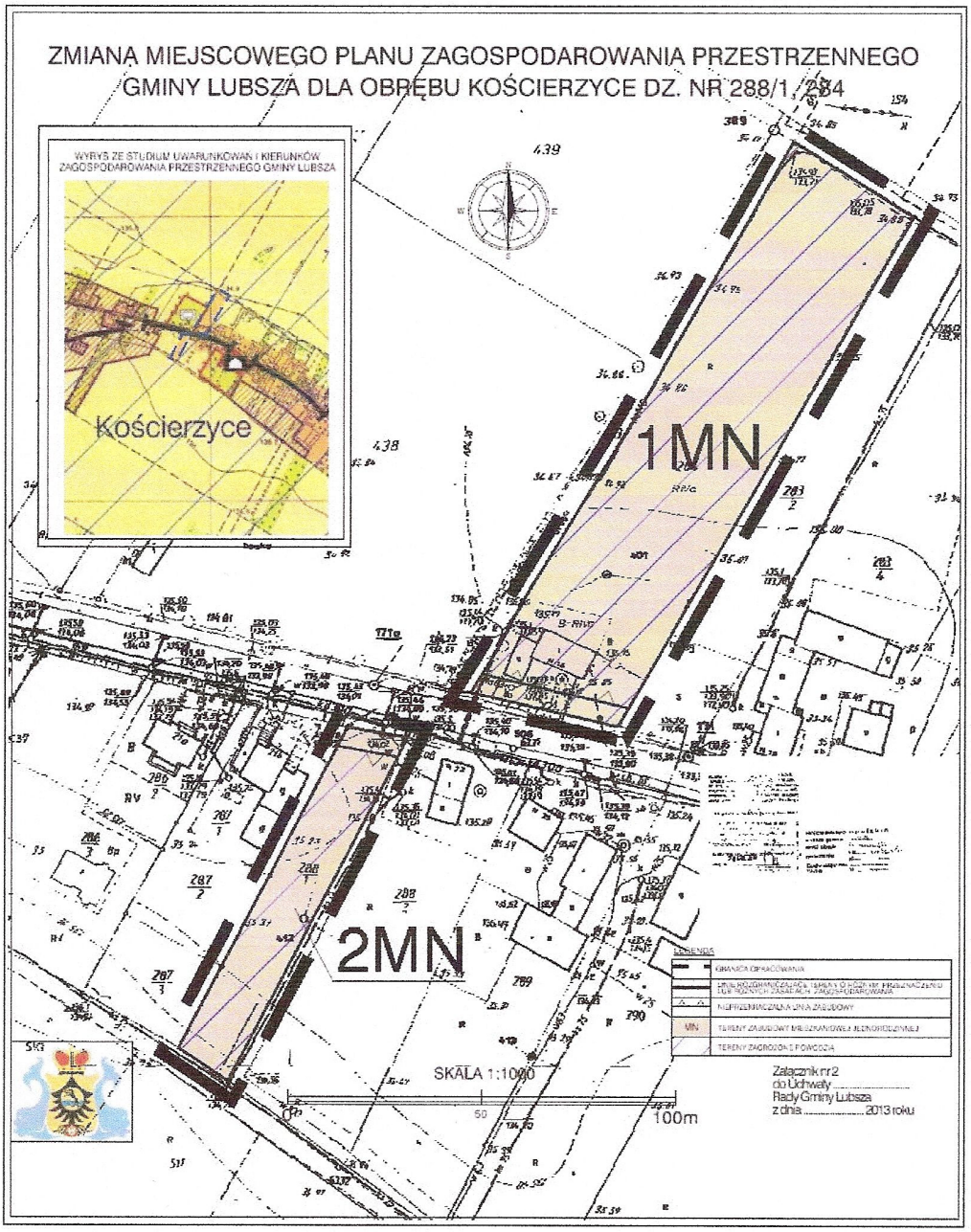


Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.

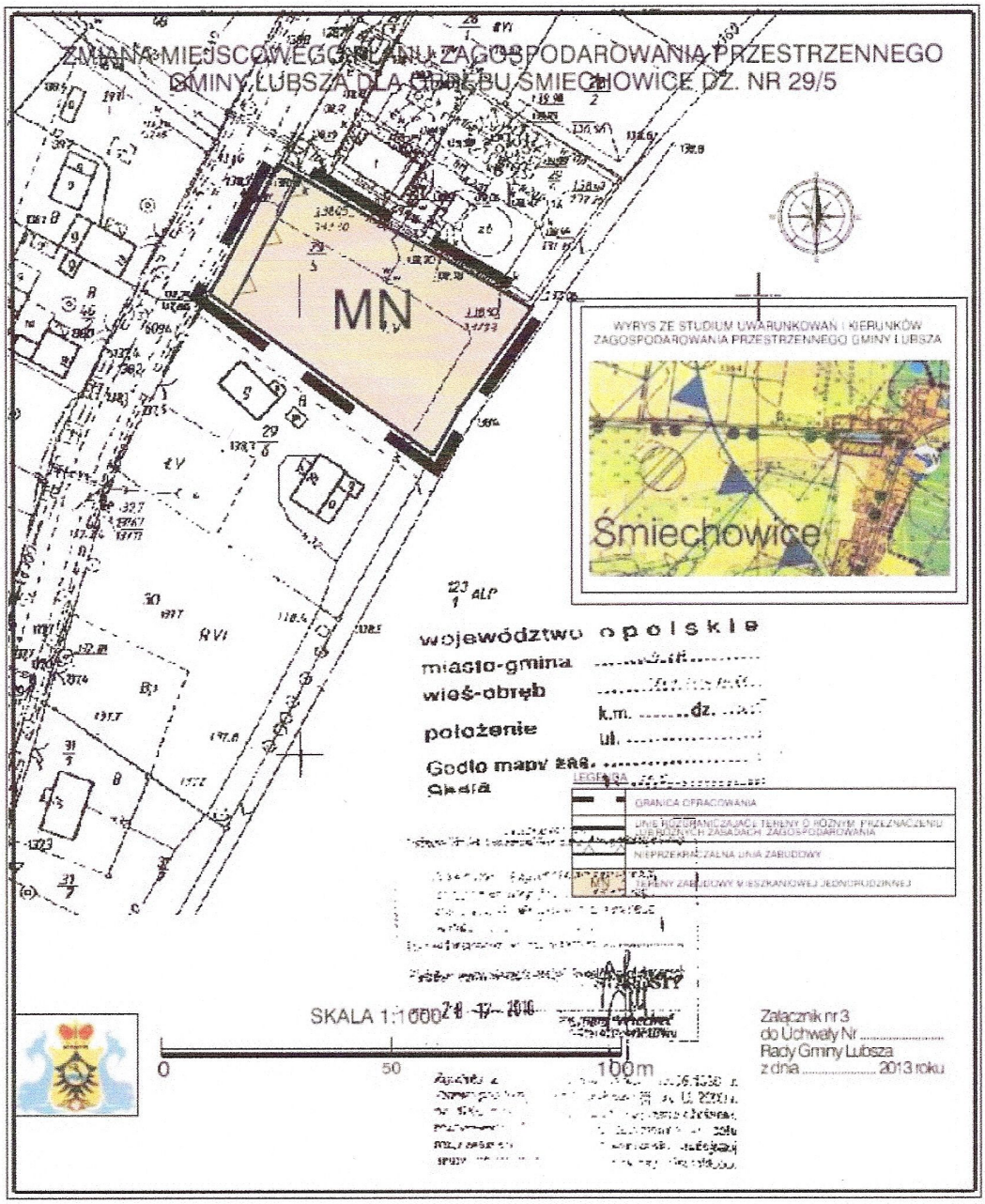


Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.



Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza, dla obrębów: Nowy Świat dz. nr 30/24, 30/27; Kościerzyce dz. nr 284, 288/1; Śmiechowice dz. nr 29/5

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

mgr Janina Wcisło

RADA GMINY LUBSZA
49-313 Lubsza, ul. Brzeska 16
tel. (077) 411 86 30, 411 86 29

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XLI/275/2013
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21.11.2013r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA DLA TERENU POŁOŻONEGO W GMINIE LUBSZA, W OBRĘBIE: **NOWY ŚWIAT DZ. NR 30/24, 30/27; KOŚCIERZYCE DZ. NR 284, 288/1; ŚMIECHOWICE DZ. NR 29/5**

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubsza
mgr Janina Wcisło