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

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 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 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 wyłączne 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 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) 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 cm^2.

§ 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 m^2,

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

§ 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, nie powodujących 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 900m^2;

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 trzcinową 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 - 8m, 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 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

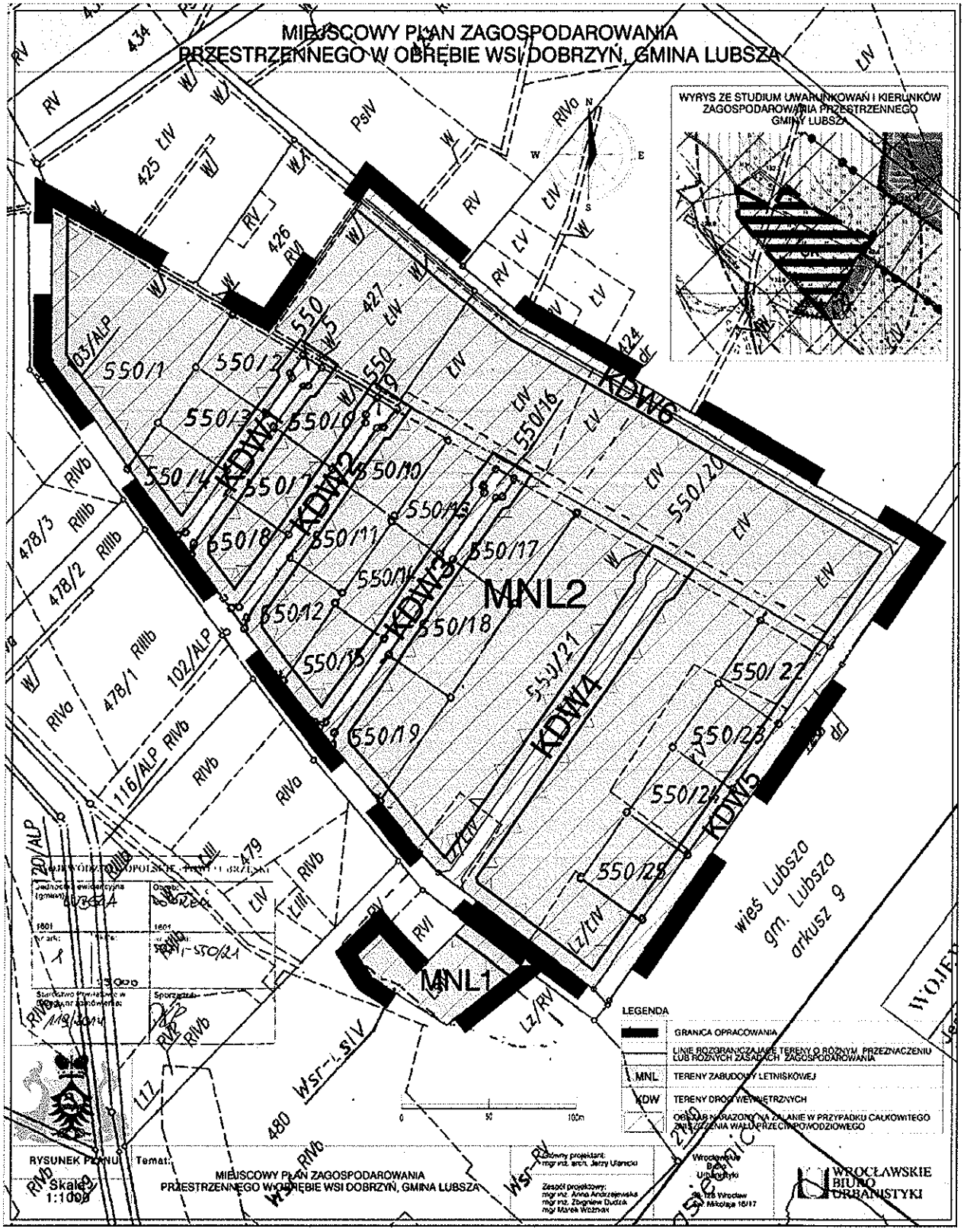
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Lubsza

Jan Minosora

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

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



Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza
mgr Jan Minosora

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

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, poz. 443).

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza
mgr Jan Minosora

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

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza
mgr Jan Minosoro

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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Lubsza w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dobrzyń

Zgodnie z uchwałą 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, Wójt Gminy Lubsza przystąpił do opracowania projektu ww. planu.

Po zebraniu stosownych wniosków, zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektów, dokumenty zostały wyłożone do wglądu publicznego w dniach od 31 grudnia 2014 r. do 30 stycznia 2015 r., dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 29 stycznia 2015 r. a następnie w ustawowych terminach umożliwiono składanie uwag.

W toku wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym projekt planu skierowano do Rady Gminy w celu uchwalenia.

Uchwalenie planu stwarza warunki zagospodarowania i inwestowania na terenie we wsi Dobrzyń. W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian planu należy uznać za uzasadnione.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzyń zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów - zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/356/2014 Rady Gminy Lubsza z dnia 25 września 2014 r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszej zmiany planu przez Radę Gminy Lubsza.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza
mgr Jan Minosoro