Uchwała Nr XXXIX/275/2021
Rady Gminy Popielów

z dnia 23 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Popielów z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni, Rada Gminy Popielów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów" przyjętego uchwałą Nr XXXV/294/2018 Rady Gminy Popielów z dnia 17 maja 2018 r.

2. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;

2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu";

3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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";

4) Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym".

4. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 323 Subzbiornik rzeki Stobrawa.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

7. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

8. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 1,321 ha w zakresie obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Popielów z dnia 30 czerwca 2020 r.

§ 2.

Ze względu na brak występowania, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) obszarów i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 12°;

3) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

4) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;

5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć elewację zwróconą w kierunku ulicy z której zrealizowany jest główny dojazd do obiektu;

6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

   a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

9) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

10) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;

11) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

16) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, polegające na działalności nieprodukcyjnej z zakresu:

a) handlu,

b) gastronomii,

c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji, zarządzania i łączności,

e) hotelarstwa,

f) wypoczynku, sportu i rekreacji,

g) kultury i kultu religijnego,

h) rzemiosła;

17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

18) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

19) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

20) wymianie kubatury – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku w miejscu istniejącego zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w planie;

21) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji.

§ 4.

1. Na terenach wyznaczonych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 9 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 9 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

   a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu, ustalonych w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny,

   b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) zakazuje się realizacji pokryć dachowych w kolorach fioletowych, żółtych, zielonych, niebieskich i ich odcieni;

3) dopuszcza się:

   a) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych,

   b) z zastrzeżeniem pkt 4 lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

4) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji:

   a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,

   b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. Nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny o symbolach **MU** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8.

Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek:
   a) na terenach o symbolach **MU** - 600,0 m^2,
   b) na terenie o symbolach **KDD** - 10,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek:
   a) na terenach o symbolach **MU** - 18,0 m,
   b) na terenie o symbolach **KDD** - 1,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9.

1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się powiązanie układu wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy „dojazdowa” o symbolu **1KDD**;

1) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez drogę gminną wydzieloną na rysunku planu na terenie o symbolu **1KDD**;
2) dopuszcza się modernizację drogi wymienionej w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
2) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 30 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej;
3) restauracje, kawiarnie – 20 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;
4) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej;
5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
6) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek;
7) budynki produkcyjne i rzemiosła – 25 miejsc na 100 zatrudnionych.

3. W zakresie powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych sieci i elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej ø 90 mm biegnącej w ulicach Wiejskiej i Polnej z ujęć zlokalizowanych poza terenem planu;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się pobór wody ze studni i ujęć lokalnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji gminnej;

2) dopuszcza się oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków, gromadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem.

4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1) z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, osadników, studni chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z terenów innych do kanalizacji deszczowej a następnie do wód lub urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) ustala się zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie gminy;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz płynny;

2) dopuszcza się pobór gazu z sieci rozdzielczej po jej budowie.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

1) z lokalnego źródła ciepła;

2) z indywidualnych instalacji, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej ze stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ulicy Polnej poza obszarem planu;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego.

Rozdział 8.
Stawki procentowe

§ 11.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów – 30 %.

Rozdział 9.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowyoraz zagospodarowania terenów

§ 12.

1. Wyznacza się tereny o symbolach **MU,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

c) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej urządzenia budowlane,

b) zieleń urządzona,

c) garaże, budynki gospodarcze,

d) parkingi, dojazdy, chodniki,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

a) placów składowych i złomowisk,

b) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i wolnostojącej zabudowy usługowej,

b) lokalizację i rozbudowę obiektów związanych z prowadzoną na terenie działalnością oraz obiekty obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65;

5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

a) z dachem spadzistym - 12,0 m,

b) z dachem płaskim - 10,5 m,

c) budowle - 10,5 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 800,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 13.

1. Wyznacza się teren o symbolu **KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - komunikacja drogowa;

2) uzupełniające:

a) chodniki,

b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych w ramach terenu o symbolu **KDD**;

2) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejącej drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem - droga o symbolu **1KDD** w przedziale od 6,1 m do 10,0 m.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popielów.

§ 15.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Joanna Widacha-Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WIEJSKIEJ ORAZ POLNEJ W LUBIENI



RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/275/2021
RADY GMINY POPIELÓW
Z DNIA 23 WRZESNIA 2021 R.
SKALA 1 : 1 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENÓW

MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "DOJAZDOWA"

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

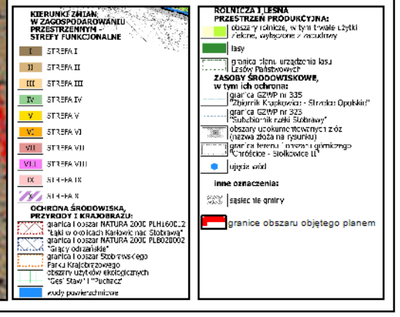
OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIEGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 323 SUBZBIORNIK RZEKI STOBRAWA

SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

1MU — *1 - NUMER W RAMACH TEGO SAMEGO PRZENACZENIA PODSTAWOWEGO*
MU - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE SUIKZP GMINY POPIELÓW PRZYJĘTEGO UCHWALĄ NR XXXV/294/2018 RADY GMINY POPIELÓW Z DNIA 17 MAJA 2018 R.
SKALA 1 : 5 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WIEJSKIEJ ORAZ POLNEJ W LUBIENI

RYSUNEK PLANU

WRZESIEŃ 2021 R. SKALA 1 : 1 000

Pracownia Urbanistyczna w Rybniku Sp. z o.o.
tel : 32 43 32053
44-200 Rybnik ul.Wodzisławska 30
e-mail : purybnik@pu.x.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/275/2021

Rady Gminy Popielów

z dnia 23 września 2021 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni do publicznego wglądu od 28 czerwca 2021 r. do 26 lipca 2021 r. oraz w terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia do dnia 17 sierpnia 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/275/2021

Rady Gminy Popielów

z dnia 23 września 2021 r.

Rozstrzygnięcia 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

Rada Gminy Popielów rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej oraz Polnej w Lubieni, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Gmina może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa), jednakże inwestycje te nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/275/2021

Rady Gminy Popielów

z dnia 23 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia czwartek, 25 listopada 2021 r.

Poz. 2935

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 25.11.2021 15:13:44

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.67.2021.KM
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 4 listopada 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XXXIX/275/2021 Rady Gminy Popielów z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej i Polnej w Lubieni** w następującym zakresie:

1. § 3 pkt 4.
2. § 3 pkt 14 w zakresie zwrotu „w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi".
3. § 3 pkt 15 w zakresie zwrotu „dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi".
4. § 12 ust. 1 pkt 2 lit. d w zakresie zwrotu „dojazdy".

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 23 września 2021 r. Rada Gminy Popielów podjęła uchwałę nr XXXIX/275/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wiejskiej i Polnej w Lubieni.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Popielów przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 5 października 2021 r. przedmiotową uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 19 października 2021 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Popielów o wszczęciu postępowania nadzorczego. Pismem z dnia 27 października 2021 r., znak OR.0711.158.2021.TJ, Przewodniczący Rady Gminy Popielów złożył w sprawie wyjaśnienia.

Analiza przedłożonej uchwały i dokumentacji prac planistycznych, a także wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy, wykazała następujące naruszenia prawa skutkujące podjętym rozstrzygnięciem nadzorczym: art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) poprzez brak możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.

O postawieniu powyższego zarzutu zadecydowały następujące zapisy kontrolowanej uchwały ustalone w § 3 pkt 14 i 15 definicje przeznaczenia podstawowego terenu oraz uzupełniającego o następującej treści: „przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi" oraz „przeznaczeniu uzupełniającym należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczalny w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi".

Skutkiem obu definicji jest brak możliwości określenia jakie przeznaczenie otrzymała dana działka w dacie uchwalenia planu przez Radę Gminy, a co było jej obowiązkiem wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O tym, jakie przeznaczenie będzie można realizować na danej działce, zadecydują przyszłe, niezależne od woli rady wydarzenia, czyli stopień wykorzystania funkcji uzupełniającej na innych działkach wchodzących w skład danego terenu. W świetle powyższych definicji o ostatecznym przeznaczeniu działki położonej w granicach jakiegoś terenu, a także o przeznaczeniu sąsiednich nieruchomości, rozstrzygną w bliżej nie określonej przyszłości decyzje inwestorów, a nie postanowienia samej rady.

Ponadto w § 4 ust. 1 uchwały, organ nadzoru odnotował zapis, będący w sprzeczności z wyżej wymienionymi definicjami „Na terenach wyznaczonych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 9 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu". Rozdział 9 miejscowego planu odnosi się do szczegółowych ustaleń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym ustala przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające dla danego terenu. Zgodnie z definicją przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, ustalenia odnoszą się do całego terenu, natomiast ww. zapis zakłada, że ustalenia maja odnosić się do działki budowlanej. Dochodzi tu do sprzeczności zapisów, jak należy je prawidłowo zinterpretować, czy należy odnosić do terenu 1MU i 2MU, czy działek budowlanych tworzących teren 1MU i 2MU. Organ nie może zgodzić się z wyjaśnieniami przekazanymi przez Radę Gminy, gdyż nie podważa możliwości określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia o różnych funkcjach nie kolidujących ze sobą, a zwraca uwagę, że zapis dotyczący przeznaczenia, powinien mieć zastosowania również do działki budowlanej.

W przedmiotowym planie w ramach jednego terenu MU można wydzielić więcej niż jedną działkę budowlaną, dlatego też każda z tych działek winna mieć taka samą możliwość wykorzystania, niezależną od zagospodarowania działek sąsiednich.

Za naruszającą wymieniony na wstępie przepis trzeba także uznać możliwość realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu MU infrastruktury drogowej zdefiniowanej w § 3 pkt 4. Zgodnie z § 3 pkt 4 ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o „dojazdach - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania".

Charakter tych dodatkowych elementów komunikacji, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi i wewnętrznymi, określa przywołana powyżej definicja przeznaczenia uzupełniającego: „przeznaczeniu uzupełniającym należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczalny w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi". Należy zatem stwierdzić, że wolą lokalnego uchwałodawcy była realizacja na wydzielonych w przyszłości działkach budowlanych wymienionych elementów infrastruktury drogowej jako ich samodzielnego przeznaczenia. Nie są to zatem elementy wewnętrznego zagospodarowania działki budowlanej, immanentnie związane z jej przeznaczeniem, jak np. drogi pożarowe na terenach produkcyjnych. W tym kontekście „dojazdy" to nic innego jak drogi wewnętrzne, które winny być określone przestrzennie poprzez linie rozgraniczające na etapie tworzenia projektu planu, a nie dopiero po jego uchwaleniu przez inne niż rada gminy podmioty. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to na radzie spoczywa obowiązek określenia w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, przez co należy rozumieć (zgodnie z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r.) określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych (np. ciągów pieszo-jezdnych).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułują dwie przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwszą jest uwzględnienie zasad sporządzania planu, co oznacza, że władztwo planistyczne wyrażone w podjętej uchwale nie może naruszać przepisów prawa materialnego, a także zasad konstytucyjnych. Druga przesłanka zgodności dotyczy zachowania ustawowej procedury sporządzania planu oraz właściwości organów uczestniczących w tej procedurze, a określona jest jako zachowanie trybu sporządzenia planu. Badana uchwała nie spełnia przesłanki materialnoprawnej. W orzecznictwie sądów administracyjnych istnieje zgodny pogląd, że naruszenie prawa zostaje ocenione jako istotne wtedy, kiedy prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego (np. Wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17).

W przypadku badanej uchwały te oczywiście odmienne ustalenia planu oznaczają takie określenie przeznaczenia terenów, które jest jednoznaczne w chwili podejmowania przez radę uchwały w sprawie planu miejscowego.

Niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym dokonuje się doprowadzenia do stanu zgodności z prawem kontrolowanej uchwały w taki sposób, aby nie ingerować nadmiernie w władztwo planistyczne gminy, zachować proporcje pomiędzy skala naruszenia, a zastosowanym środkiem nadzoru oraz nie pozbawić planu waloru użytkowego. W związku z tym:

- usunięto z treści uchwały w § 3 pkt 14 i 15 – zapisy ograniczające stosowanie przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; zmiana tych definicji pozwoli realizować postanowienia uchwały co do przeznaczenia terenów każdorazowo także w odniesieniu do działki budowlanej,
- usunięto te zapisy uchwały, które dały możliwość realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego dojazdów; należy przy tym podkreślić, że elementem zagospodarowania każdej działki przeznaczonej w planie pod zabudowę jest realizacja przypisanego określonemu przeznaczeniu systemu komunikacji wewnętrznej (np. z drogami pożarowymi na terenach produkcyjnych, komunikacją osiedlową na terenach zabudowy wielorodzinnej); komunikacja wewnętrzna w obrębie działki budowlanej będzie zatem możliwa do realizowana bez dodatkowych zapisów o przeznaczeniu uzupełniającym.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Magdalena Turek