

UCHWAŁA NR L/330/2010

RADY GMINY LUBSZA

z dnia 17 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413; z 2010 r. nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 mar-ca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458; z 2009 r. nr 52, poz. 420, nr 157, poz. 1241; z 2010 r. nr 28, poz. 142, poz. 146), Rada Gminy Lubsza, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubsza uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza zat. uchwałą XXV/252/2005 Rady Gminy Lubsza z dnia 25 lutego 2005 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 11.05.2005r. nr 32 poz. 843) oraz uchwałą Rady Gminy Lubsza nr XIX/133/2008 z dnia 24.04.2008r. (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 19.06.2008r. nr 42 poz. 1525) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenu działki o nr ewidencyjnym 173/8 ark.m.1 oznaczonego na rysunku planu symbolem MJ, z przeznaczeniem całej działki pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające działkę ewidencyjna nr 173/8 ark.m.1;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna;

5) usytuowanie zjazdu indywidualnego na teren dz. nr 173/8 ark.m.1 – orientacyjne.

§ 3. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym: MJ, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W tekście zmiany planu nie zawarto ustaleń odnoszących się do zagadnień, o których mowa w ust. 1.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwałę nr XXV/252/2005 Rady Gminy Lubsza z dnia 25 lutego 2005 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 11.05.2005r. nr 32 poz. 843) oraz uchwałę Rady Gminy Lubsza nr XIX/133/2008 z dnia 24.04.2008r. (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 19.06.2008r. nr 42 poz. 1525) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza.
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie funkcjonalne;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć określony niniejszą uchwałą inny sposób przeznaczenia

- terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub dwurodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 9) nieuciążliwej usłudze komercyjnej – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, napraw, odnowy biologicznej, lecznictwa, rozrywki, obsługi biurowej i finansowej i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
 - 10) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;
 - 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;
 - 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
 - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem;
 - 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię, jaką wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, bez uwzględnienia elementów wystających poza obrys budynku, w tym balkonów, okapów, gzymsów, przy czym powierzchnię zabudowy terenu lub działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach tego terenu lub tej działki.
 - 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MJ na załączniku graficznym nr 1, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwej usługi komercyjnej wbudowanej lub w formie obiektu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m², z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska;

3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu, tj. 8 m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną;
- b) ustala się realizację budynku mieszkalnego w formie obiektu wolnostojącego, z dopuszczalnymi wykuszami, tarasami, gankiem, podcieniem oraz garażem wbudowanym w bryłę budynku;
- c) elewację frontową budynku mieszkalnego należy sytuować prostopadle do bocznych granic działki nr 173/8 ark.m.1;
- d) budynki niemieszkalne należy sytuować w głębi działki z zachowaniem wymaganych odległości określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;
- e) dopuszcza się możliwość dobudowy budynku garażowego lub usługowego do budynku mieszkalnego;
- f) wyklucza się możliwość stosowania koloru elewacji, który prowadzić może do nadmiernej ekspozycji budynków w krajobrazie;
- g) należy stosować pokrycie dachów w kolorystyce ceglastej lub czarnej.

4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w granicach terenu MJ nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- b) dopuszcza się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby - nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
- c) przed rozpoczęciem budowy ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone i odpowiednie jej zagospodarowanie;
- d) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
- e) ścieki bytowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
- f) wody opadowe należy odprowadzać do gruntu w ramach terenów nieutwardzonych lub do zbiorników retencyjnych;
- g) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnej pracującej na paliwach niskoemisyjnych lub z wykorzystaniem energii odnawialnej albo w oparciu o energię elektryczną;
- h) zasad ochrony krajobrazu kulturowego nie ustala się.

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o wysokości zharmonizowanej z wysokością ogrodzenia na działkach sąsiednich.

6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) w granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Lubsza o znalezisku.
- 7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,30,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 35 % ogólnej powierzchni terenu,
- c) wysokość zabudowy – od 6,0 do 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażu – nie więcej niż 6,0 m;
- d) liczba kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe;
 - dla budynków niemieszkalnych – 1 kondygnacja;
- e) geometria dachu:
- w budynku mieszkalnym - dach wysoki, dwu- lub wielospadowy z zalecanym usytuowaniem kalenicy głównej prostopadle do ulicy, o połaciach nachylonych pod kątem 350 – 450, z możliwością realizacji lukarn i okien połaciowych,
 - w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- f) pokrycie dachu wysokiego - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- g) dopuszcza się możliwość realizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego.
- 8) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się możliwość wtórnego podziału nieruchomości.
- 9) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi infrastrukturalnej obejmują:
- zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych w ramach terenów zielonych w granicach nieruchomości lub do zbiorników retencyjnych;
 - zasilanie energetyczne na warunkach właściwego przedsiębiorstwa energetycznego. Przyłączenie do sieci odbiorcy odbywać się będzie w oparciu o wydane na wniosek odbiorcy warunki przyłączenia oraz o zawartą umowę o przyłączenie, w której określone będą zobowiązania stron w zakresie realizacji przyłączenia;
 - w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami istniejącej infrastruktury, urządzenia te mogą być przebudowane na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę o przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z właściwym zarządcą infrastruktury technicznej;

- ciepło z kotłowni własnej pracującej w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
- dostępność komunikacyjna terenu - poprzez indywidualny zjazd z ulicy lokalnej na teren posesji;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w ramach działki nr 173/8 ark.m.1.

10) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 7. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem MJ, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 9. W granicach terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały traci moc obowiązującą uchwała Nr XXV/252/2005 Rady Gminy Lubsza z dnia 25 lutego 2005 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 11.05.2005r. nr 32 poz. 843) oraz uchwała Rady Gminy Lubsza nr XIX/133/2008 z dnia 24.04.2008r. (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 19.06.2008r. nr 42 poz. 1525), w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubsza.

Przewodniczący Rady Gminy Lubsza

mgr inż. Dariusz Bandrowski

Załącznik nr 1

do uchwały Nr L/330/2010

Rady Gminy Lubsza

z dnia 17 czerwca 2010 r.

Zalacznik1.JPG

Załącznik graficzny

Załącznik nr 2

do uchwały Nr L/330/2010

Rady Gminy Lubsza

z dnia 17 czerwca 2010 r.

Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Załącznik nr 3

do uchwały Nr L/330/2010

Rady Gminy Lubsza

z dnia 17 czerwca 2010 r.

Zalacznik3.doc

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