



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 czerwca 2026 r.

Poz. 1585

UCHWAŁA NR XXXI/188/26 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 22 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) w związku z uchwałą nr XXII/135/25 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach, Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Łubniany z dnia 29 października 2014 r.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach, zwany w dalszej treści uchwały „planem” obejmuje obszar w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1 w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu nr 2 w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu nr 3 w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) 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 5 do uchwały;
- 6) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

§ 4. 1. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, 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, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

2. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są graficznym zobrazowaniem ustaleń planu:

1) oznaczenia ogólne i regulacyjne:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiary odległości linii zabudowy od terenów dróg,
- e) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

2) symbole terenów.

§ 6. 1. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „**froncie działki**” - należy przez to rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od dróg; ustalenie nie dotyczy takich części budynku jak: okap, zadaszenie nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, jeśli wykraczają poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 5) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie cyfrowo-literowe;
- 7) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 8) „**zabudowie**” – budynek, zespół budynków, budowle, obiekty małej architektury, a także wiaty oraz obiekty kontenerowe, niestanowiące budynków.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale, a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 7. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U**.

§ 8. Na terenach, o których mowa w § 7, można:

- 1) lokalizować:

- a) nową zabudowę, nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi, oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 2) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty towarzyszące podnoszące walory użytkowe i estetyczne terenów.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Dla obszaru objętego planem należy zapewnić dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z zabudowy i z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek i obiektów przepompowni ścieków i stacji transformatorowych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 30\%$.

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń należy projektować z zastosowaniem rozwiązań ułatwiających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zieleń urządzoną.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej w proporcji 30 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1. Ustalenie nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 10.

3. Sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) na całym obszarze objętym planem działalności powodujące wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska na całym obszarze objętym planem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach GZWP nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek szkoły, zlokalizowany przy ul. Opolskiej 51 w Łubnianach, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1, tworzącego ewidencyjnie zespół budynków, ustala się:

1) nakazuje się zachowania oryginalnego wyglądu budynków, w tym:

- a) zachowanie bryły budynków, elewacji, geometrii i spadku dachu, a także jego okapów,
- b) zachowanie stonowanych, jasnych kolorów elewacji,
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną zakładkową, w kolorze ceglastoczerwonym.

2) zakazuje się sytuowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków.

3. Dopuszcza się przebudowę i remont budynku, a także jego termomodernizację, w sposób nieniszczący kompozycji i wyglądu elewacji, z odtworzeniem kolorystyki.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 17. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów z przyległych dróg i ulic: w tym z ul. Opolskiej, zaś dla terenu 3U dopuszcza się obsługę komunikacyjną również z ul. Powstańców Śląskich. Dla każdego z terenów dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez własne wewnętrzne dojazdy.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Dla istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów.

§ 19. Zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

§ 20. Zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 3) odpływ wód opadowych z terenów zabudowy przyległych do ulic do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych nieruchomości.

§ 21. Zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zabudowy;

- 2) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4kV, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji z zapewnieniem stałego dostępu, na których budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne.

§ 22. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii: zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących siłę wiatru.

§ 23. Zasady rozwoju sieci teletechnicznych: ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów zabudowy.

§ 24. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1.

§ 25. Zaopatrzenie w energię ciepłą budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych, grupowych lub zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło.

§ 26. 1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i wywóz przez uprawnione firmy.

2. Z odpadami technologicznymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Rozdział 6

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 27. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 5%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 28. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze oraz usługi kultu religijnego;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13,
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,65,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) geometria dachu: dachy dowolne,
 - c) wysokość zabudowy nie dotyczy elementów instalacji, związanych z funkcjonowaniem budynku, dla których maksymalna wysokość wynosi 17 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niestanowiących zabudowy: 15 m;

7) zasady kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

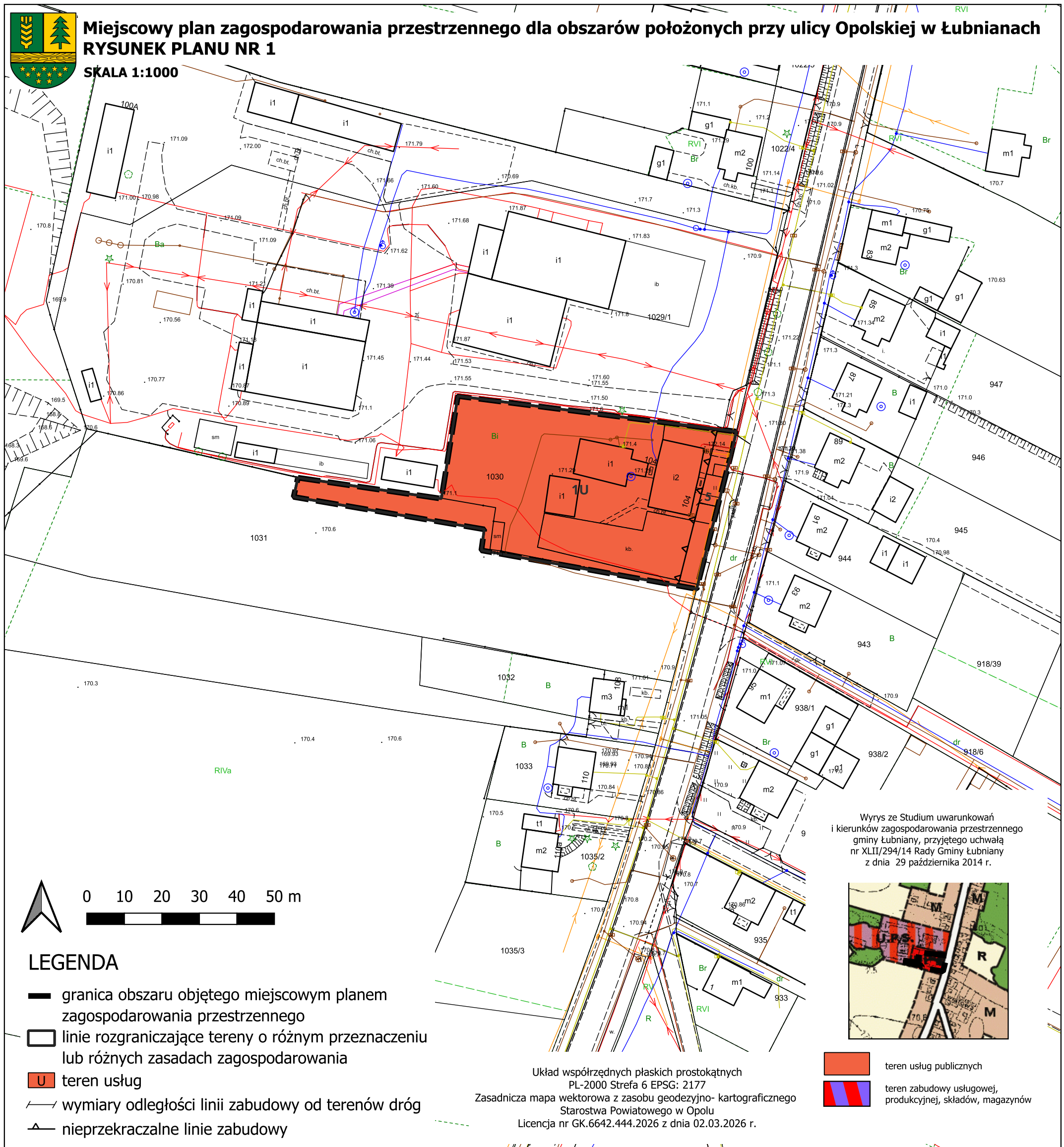
§ 30. Traci moc uchwała nr XIV/89/19 Rady Gminy Łubniany z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łubniany (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3692), w części objętej niniejszym planem.

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

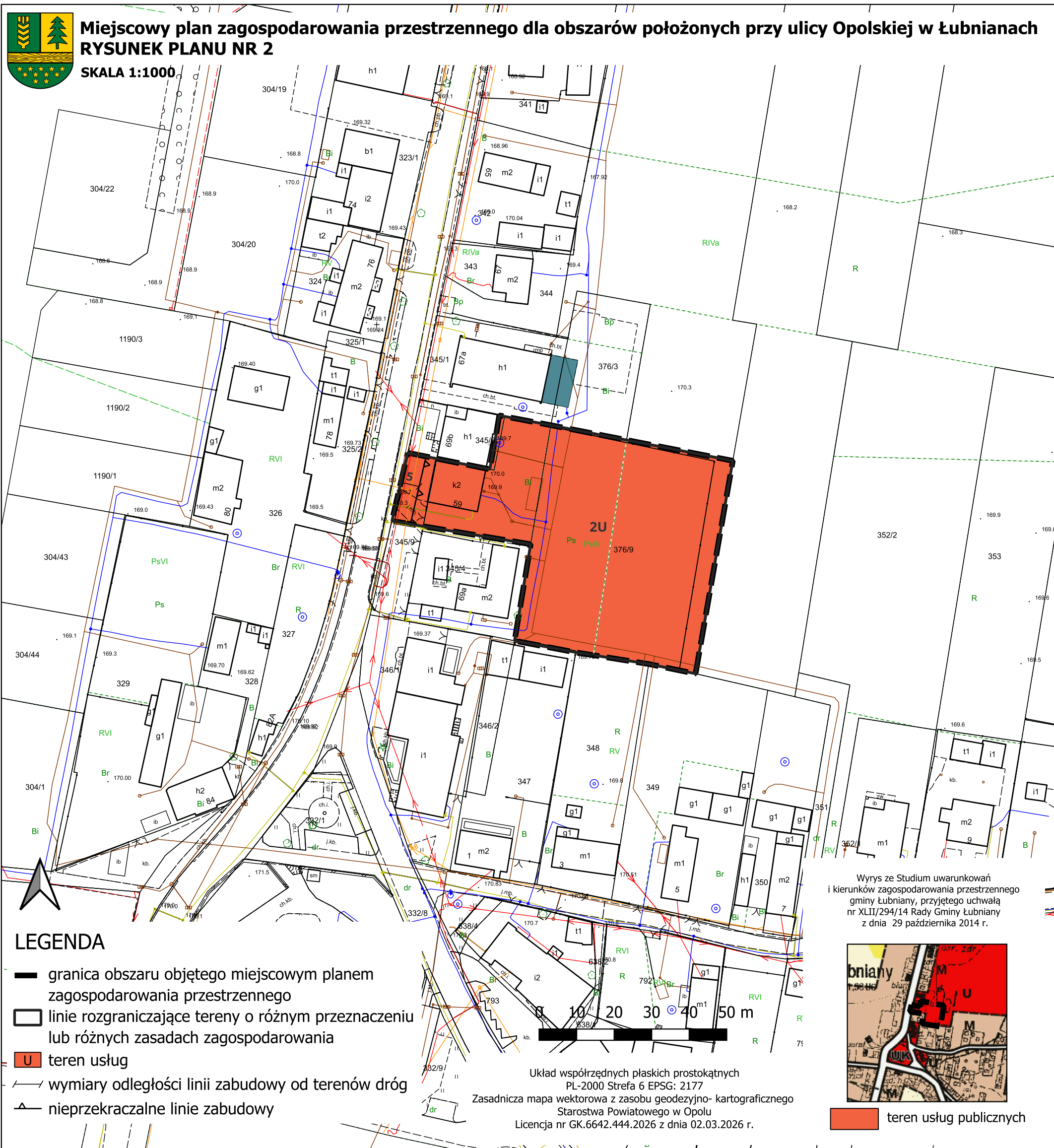
Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski

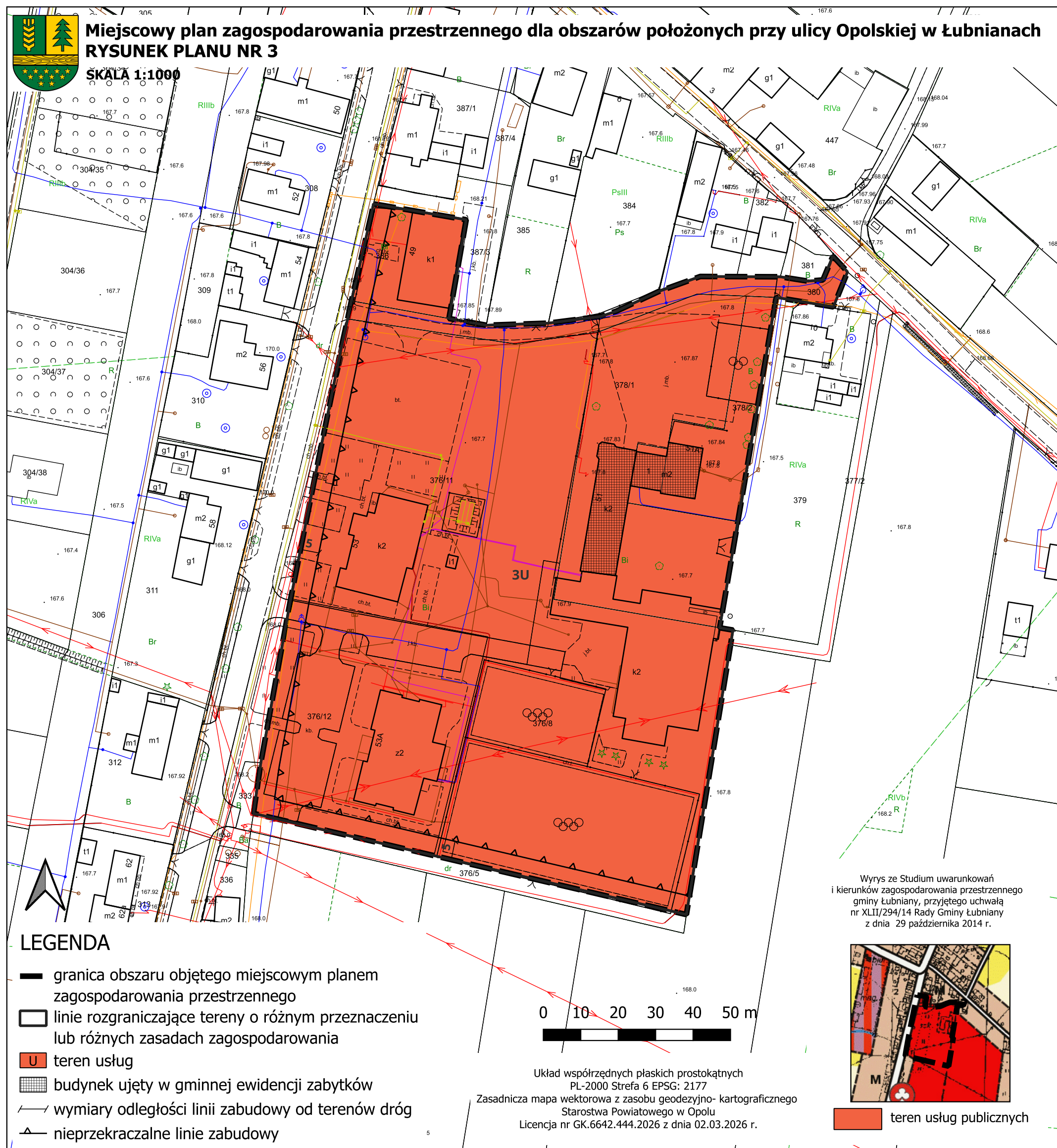
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/188/26
Rady Gminy Łubniany
z dnia 22 czerwca 2026 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/188/26
Rady Gminy Łubniany
z dnia 22 czerwca 2026 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/188/26
Rady Gminy Łubniany
z dnia 22 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/188/26
Rady Gminy Łubniany
z dnia 22 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY ŁUBNIANY
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu planu w ustawowym terminie, Rada Gminy Łubniany nie dokonuje rozstrzygnięć, wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXI/188/26
Rady Gminy Łubniany
z dnia 22 czerwca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ŁUBNIANY**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicy Opolskiej w Łubnianach, Rada Gminy Łubniany nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXI/188/26

Rady Gminy Łubniany

z dnia 22 czerwca 2026 r.

Zalacznik6.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę