



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 września 2023 r.

Poz. 2836

UCHWAŁA NR XLVII/422/2023 RADY GMINY LUBSZA

z dnia 21 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwał Rady Gminy Lubsza nr XXXIII/254/2017 z dnia 29.06.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce oraz uchwały rady Gminy Lubsza nr IX/59/2019 z dnia 30.05.2019 r. wraz z uchwałą nr XX/178/2020 z dnia 29.10.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, obręb Mąkoszyce, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lubsza nr XXXIV/312/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r., Rada Gminy Lubsza uchwala co następuje

Rozdział 1

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

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 4.

4. Dane przestrzenne zawarte są w załączniku nr 5 – GML.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 5) krajobrazów priorytetowych.

§ 3. 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 wysokości 30% dla wszystkich terenów.

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

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut poziomy budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - 1) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - 2) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - 3) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak szklarnie i altany;
- 6) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć zabudowę w której prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu popytu na usługi materialne takie jak handel i naprawy, restauracje i lokale gastronomiczne, łączność, usługi osobiste, usługi niematerialne takie jak edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem, administracja publiczna, działalność organizacji członkowskich oraz pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, informatyka, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługom oraz inne działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach strefa zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia takie jak: nakazy, zakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zawarte w rozdziale 3 i łącznie wraz z przepisami odrębnymi służą ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę konserwatorską „OW” – obserwacji archeologicznej, w której wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia:
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 900m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej:
 - 20m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14m dla zabudowy bliźniaczej,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90.
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 90 lub zgodnie z kątem jakie tworzą istniejące granice działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) nie ustala się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy w układzie szeregowym,
 - b) tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i 80% dla zabudowy usługowej,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego w przypadku zabudowy mieszkaniowej i 20% w przypadku zabudowy usługowej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, dla zabudowy mieszkaniowej i 15m dla zabudowy usługowej,;
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym, szarym,
 - f) dla zabudowy usługowej dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym, szarym lub dachy płaskie dla których dopuszcza się pokrycie materiałem stosownym dla dachów płaskich,
 - g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę nie może być mniejsza niż 900 m², dla zabudowy mieszkaniowej -1500m² dla zabudowy usługowej, 2000m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowisko na 100m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - j) nie ustala się linii zabudowy;
 - 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – stosować ustalenia zawarte w §8 uchwały.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy w układzie szeregowym.

- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
 - e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglasy, brązowym i szarym,
 - f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 900m²,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy: dla terenu MN w odległości 6m od granicy terenu WS;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – stosować ustalenia zawarte w §8 uchwały.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem RN ustala się przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem WS ustala się przeznaczenie podstawowe na teren wód powierzchniowych:

- 1) dopuszcza się zarurowanie części terenu w celu uzyskania przejazdu na teren oznaczony symbolem MN.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej (teren części drogi).

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

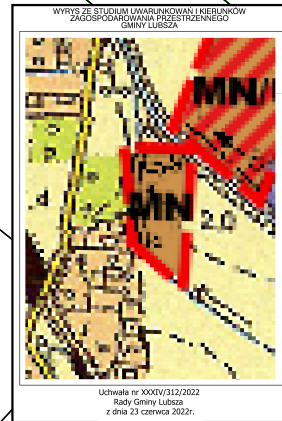
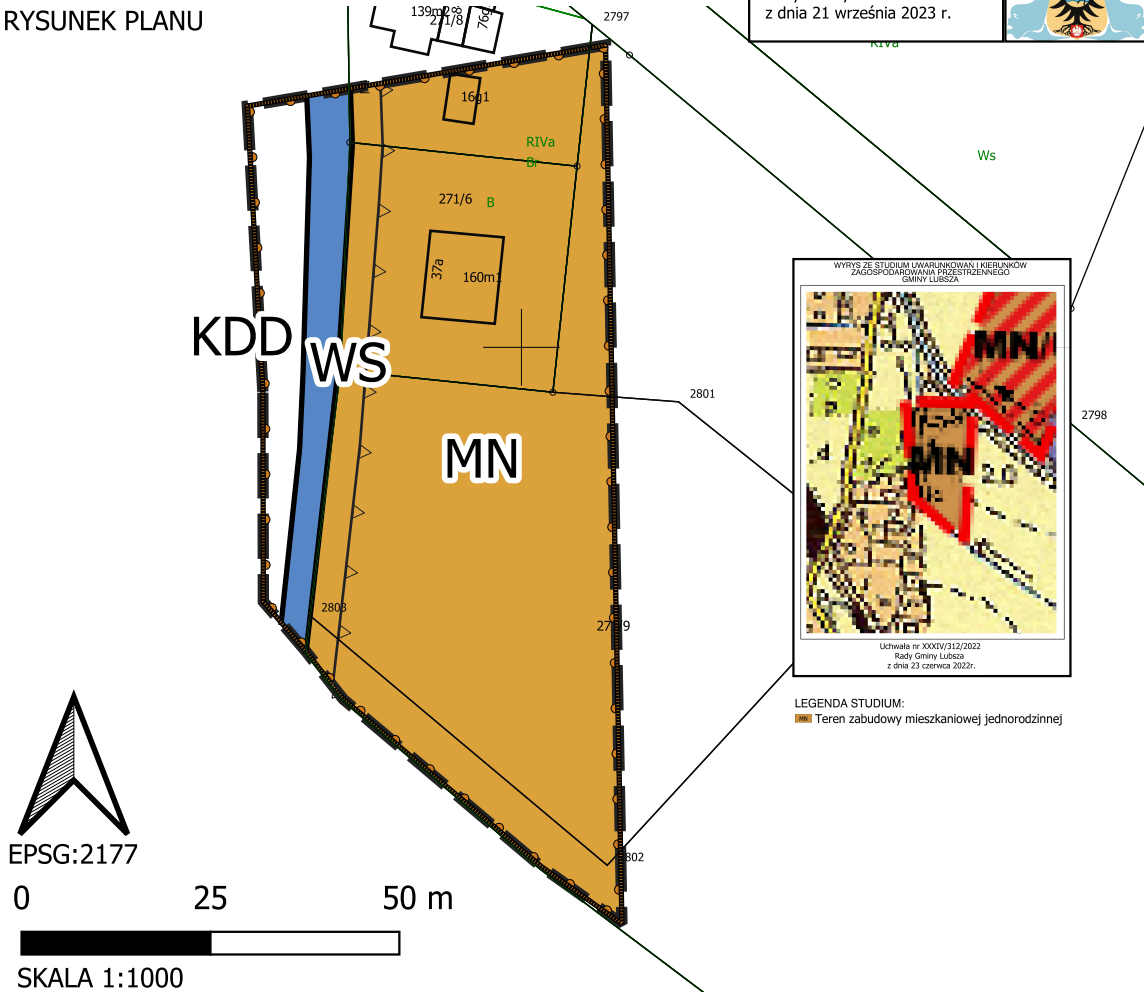
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Lubsza

Wojciech Jagiellovicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBSZA
RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLVII/422/2023
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21 września 2023 r.



LEGENDA STUDIUM:
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Mapa podkładowa państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Licencja nr G.6642.2.29.2023_1601_P

LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PRZEZNACZENIA TERENÓW:



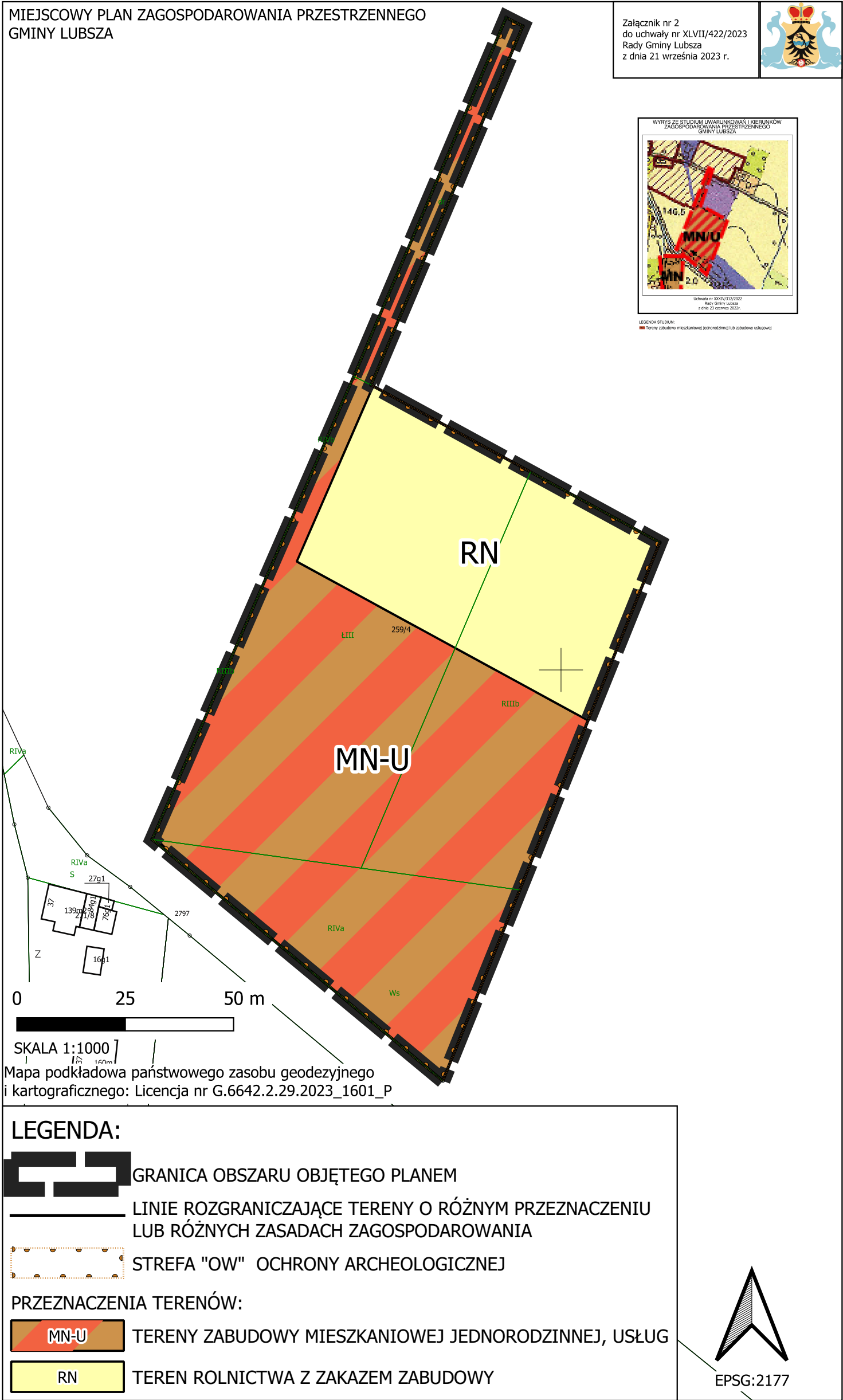
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/422/2023

Rady Gminy Lubsza

z dnia 21 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB MĄKOSZYCE**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/422/2023

Rady Gminy Lubsza

z dnia 21 września 2023 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVII/422/2023
Rady Gminy Lubsza
z dnia 21 września 2023 r.
Zalacznik5.xml

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