

Projekt

z dnia 14 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA.....
RADY GMINY W LUBRZY**

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr VIII/57/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. Rady Gminy Lubrza w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza, uchwalonego uchwałą nr XXVII/193/2010 Rady Gminy Lubrza z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczony od strony północnej ulicą Wschodnią, od strony wschodniej i południowej terenami rolniczymi, a od strony zachodniej terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiący jego integralną część,
- 2) 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w pliku gml.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarów (m);
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu zawierające symbol przeznaczenia terenu;
- 6) oznaczenie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne**

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) usługi bytowe - należy przez to rozumieć, usługi handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, rozrywki, kultury, kształcenia, biurowe;
- 5) usługi oświaty i wychowania - należy przez to rozumieć usługi w zakresie edukacji i opieki nad dziećmi w tym: żłobki i przedszkola;
- 6) usługi zdrowia i opieki – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb zdrowotnych w zakresie opieki ambulatoryjnej i rehabilitacyjnej lub opieki nad osobami starszymi;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków lub wysokość urządzeń i obiektów niebędących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia;
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych.

§ 5. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem U/MW - tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Nie ustala się: zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz obszarów przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie RW60004117669, rzeka Lubrzanka dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry.

2. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

3. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakazuje się utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - nie wyższego niż poziom określony w przepisach odrębnych.

5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Zakazuje się lokalizacji urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

7. Zakazuje się elektrowni wiatrowych.

9. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

10. Uwzględnia się poziom hałasu dla obszaru objętego planem, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ochroną obejmuje się budynek nr 82 ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Przedmiotem ochrony są gabaryty budynku oraz forma i pokrycie dachu.

3. Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

2. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny oparty o drogę publiczną ulicę Wolności;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe, nadziemne i podziemne oraz miejsca wbudowane w budynkach oraz wiatach.

2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady w zakresie sieci gazowych: zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej, lub z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą - ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem mikroinstalacji.

6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji.

7. Zasady w zakresie sieci teletechnicznych: dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację sieci światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie 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:

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Ochroną na podstawie niniejszego planu obejmuje się budynek ujęty w ewidencji zabytków.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowych zasad scakania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady scakania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 900 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°±20°.
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°±20°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 8. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi: bytowe lub oświaty i wychowania lub zdrowia i opieki;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej, jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 20%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60%,
 - d) wskaźnik miejsc parkingowych co najmniej: 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego, 1 miejsce na 1 mieszkanie, oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 9 m,
 - g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - max. 15 m,
 - h) dachy czterospadowe o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 9. **Ustalenia końcowe**

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia.....2021 r.

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

Odstępuje się od rozstrzygnięcia, gdyż realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy w Lubrzy

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr VIII/57/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. Rady Gminy Lubrza w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Lubrza obejmującego część wsi Lubrza.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje zabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 403/3 położoną we wschodniej części wsi Lubrza przy ulicy Wolności. Sporządzenie zmiany mpzp wynika z potrzeby zmiany przeznaczenia funkcji terenów na tereny związane z prowadzeniem usług oświaty i wychowania lub zdrowia lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W toku procedury zostały złożone wnioski od osób fizycznych i prawnych wskutek ogłoszenia publicznego o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Powierzchnia planu wynosi ok. 1879 m². Cały teren objęty projektem planu stanowi własność osób fizycznych.

Na obszarze objętym planem występują dobra kultury współczesnej – budynek nr 82 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w zakresie m.in. hałasu, zasad postępowania z odpadami.

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc parkingowych dla osób zaopatrzonej w kartę parkingową. Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w przepisach szczegółowych określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostało uwzględnione w powiązaniu z kierunkami rozwoju określonymi w studium oraz przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci światłowodowych.

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu nie naruszają obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubrza, tj. teren objęty zmianą planu znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem symbolem M3, gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był wykładany do publicznego wglądu.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych stwierdza się, iż Gmina nie posiada obecnie takiego dokumentu przyjętego przez Radę Gminy. Natomiast obecnie trwają prace nad zmianą studium oraz zostało zlecone sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych.

Ustalenia planu będą miały korzystny wpływ na finanse gminy. Wpływy do budżetu obejmować będą: podatki, opłaty planistyczne, adiacenckie, oraz opłaty od czynności cywilno – prawnych.

Docelowo dochody Gminy związane z realizacją planu wynikać będą ze wzrostu podatku nieruchomości oraz podatku od budynków i budowli. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała nakładów na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.