

UCHWAŁA NR III/16/2011
Rady Gminy Lubrza
z dnia 26 stycznia 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SKRZYPIEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą nr XX/146/09 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skrzypiec, po stwierdzeniu zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza*, **Rada Gminy Lubrza uchwała co następuje:**

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres i przedmiot ustaleń planu

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skrzypiec, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmujący działki nr 448, 449/2, 450, 451, 453, 454, 455, 457, 458, 459/6, 462/1 i 466/3 km. 6 położone po południowo-zachodniej stronie terenów zabudowanych wsi.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, sporządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

§2

1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do uchwały, nie stanowiącymi ustaleń planu, są także rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§3

1. W planie określono:
 - 1) §7-8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) §9-10 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 3) §11 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) §12 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) §13-14 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 6) §15-23 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) §24-27- przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
 - 8) §28 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 9) §29 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie określa się:
 - 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody, zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§4

1. Przedmiotem planu są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN (§24);
 - 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZS (§25);
 - 3) tereny dróg:
 - a) wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW (§26),
 - b) pieszych, oznaczone symbolem KDP (§27).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się przepisach szczegółowych planu;
 - 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.
3. Jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, to na terenach, o których mowa w ust. 1, można sytuować, zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane;
- 2) budynki gospodarcze oraz wykorzystywać na te cele części budynków o innym przeznaczeniu, a także dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części oraz wykonywać inne roboty budowlane;
- 3) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w ust. 1, a także inną infrastrukturę techniczną, oraz dokonywać jej wymiany, rozbudowy, przebudowy i remontu, jeśli nie koliduje to z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;
- 4) zielenią towarzyszącą oraz obiekty małej architektury.

§5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone orientacyjnie;
 - 4) linie zabudowy – obowiązujące;
 - 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 6) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
 - 7) szpaler drzew o funkcji przeciwerozoyjnej i krajobrazowej, objęty ochroną;
 - 8) szpaler drzew o funkcji przeciwerozoyjnej i wiatrochronnej, planowany;
 - 9) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub liczbowo-literowym.
2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
3. Przebieg linii rozgraniczających tereny wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnie w przypadku korekty szerokości pasa drogowego drogi 2KDP.

§6

1. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż dla samochodów osobowych oraz wiata lub zadaszenie o takim samym sposobie użytkowania;
 - 2) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - 3) **dach o połaciach symetrycznych** – dach wysoki założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach mansardowy;
 - 4) **dach wysoki** – dach wysoki o kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych 35-45°, przy czym kąt nachylenia pozostałych połaci dachowych nie może przekraczać 45°, a ich rzut na płaszczyznę poziomą nie może przekraczać 50% powierzchni rzutu dachu;

- 5) **działka budowlana** – w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **działka sąsiednia** – działka budowlana posiadająca nie mniej niż jedną wspólną granicę geodezyjną z inną działką budowlaną, posiadającą zjazd z tej samej drogi;
- 7) **działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej** – działalność nieuciążliwa oraz:
 - a) nie wymagająca:
 - sytuowania na terenie jakichkolwiek budowli, instalacji i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji,
 - obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t lub obsługi wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę,
 - b) nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 8) **infrastruktura techniczna** – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne i inne, wraz z urządzeniami na sieciach takimi jak zbiorniki, pompownie, przepompownie, osadniki, stacje transformatorowe, szafy kablowe itp., a także kabiny telefoniczne, z wyjątkiem wieżowych stacji bazowych telekomunikacyjnych;
- 9) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków, wiat i zadaszeń od drogi, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do części nadziemnej zasadniczej ściany frontowej budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, a w przypadku wiat i zadaszeń do pionowego elementu konstrukcji;
- 10) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynku podstawowego od drogi, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do części nadziemnej zasadniczej ściany frontowej budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, przy czym:
 - a) na linii zabudowy należy sytuować min. 50% powierzchni ściany frontowej budynku,
 - b) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych;
- 11) **reklama** – w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dróg publicznych, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach (lub ich częściach), o powierzchni większej niż 0,8m²;
- 12) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 13) **przestrzeń publiczna** – fizyczna przestrzeń dostępna dla każdego, ale ze względu na usytuowanie, kontrolowana przez mieszkańców otaczających domów, a także przestrzeń prywatna wizualnie dostępna dla każdego, pełniąca funkcję przestrzeni społecznej (wspólnej, sąsiedzkiej);
- 14) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
- 15) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 16) **szpaler drzew** – pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach usytuowania infrastruktury technicznej;

- 17) **teren** - fragment obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
 - 18) **usługi drobne** – usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak usługi projektowe, pracownie artystyczne, indywidualne praktyki lekarskie, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, usługi związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz inne, o podobnym charakterze;
 - 19) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, usytuowanych na działce budowlanej, w powierzchni tej działki budowlanej;
 - 20) **zagospodarowanie tymczasowe** – przeznaczenie terenu lub obiektu, inne niż ustalone planem, dopuszczone do lokalizacji na terenie lub w obiekcie, w określonym ustaleniami planu horyzoncie czasowym;
 - 21) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna i przydomowa w granicach działki budowlanej, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
 - 22) **zjazd** - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów silnikowych.
2. Użyte w przepisach niniejszej uchwały pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych, w rozumieniu ustaleń ust. 1 pkt 13, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7

1. Przy sytuowaniu budynków i ich rozbudowie należy respektować linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Przy budowie, odbudowie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków podstawowych w zabudowie bliźniaczej segmenty budynku niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, ale dla obu segmentów należy zachować :
 - 1) jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu;
 - 2) jednakowe materiały wykończenia ścian elewacyjnych oraz ich kolorystykę;
 - 3) jednakową geometrię dachu oraz materiał i kolor jego pokrycia.
3. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego.

§8

1. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się:
 - 1) budynki sytuować w stosunku do granic wydzielonej jednej działki, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
 - 2) w kolorystyce:
 - a) elewacji budynków stosować kolory w odcieniach pastelowych, z wyjątkiem odcieni koloru niebieskiego, fioletowego, czarnego oraz białego,
 - b) dachów budynków stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego i brązowego.
2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz sytuowania:
 - 1) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i budowlanych, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2;

- 2) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
- 3) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m;
- 4) ogrodzeń:
 - a) wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - b) sytuowanych od strony dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW i KDP, o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także o wysokości większej niż 1,5m.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego

§9

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi na obszarze objętym planem:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej;
 - 2) w budynkach stosować rozwiązania zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:
 - a) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne,
 - b) wykorzystywać energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków, w tym szczególnie energię słoneczną, geotermalną, pompy ciepłe;
 - 3) miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;
 - 4) powierzchnie dróg i parkingów, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażać w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
 - 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, lub do wód i do ziemi,
 - b) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) rolniczego wykorzystania ścieków;
 - 6) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem MN jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 7) budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami, położone w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi powiatowej, wynoszącego 40m od osi jezdni, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
2. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wykonać zieleń urządzoną, w tym szczególnie terenach o spadkach przekraczających 5%, narażonych na erozję wodną i wietrzną oraz powierzchniowy spływ wód:
 - 1) roboty ziemne prowadzić stosując zabezpieczenia przeciwerozyjne;

- 2) wprowadzić roślinność trwałą, stabilizującą warunki gruntowe, lub tarasowanie zboczy.
3. Szpaler drzew o funkcji przeciwoerozyjnej i krajobrazowej, wskazany na rysunku planu, obejmuje się ochroną:
 - 1) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne, z wyjątkiem przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub ludzi lub mienia;
 - 2) należy uzupełnić szpaler drzew o funkcji przeciwoerozyjnej i wiatrochronnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu, gatunkami liściastymi zgodnymi z siedliskiem, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej.
4. W trakcie robót budowlanych drzewa, o których mowa w ust. 3 pkt 1, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami.

§10

W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§11

1. Następujące tereny uznaje się za przestrzeń publiczną:
 - 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZS;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
 - 3) tereny dróg pieszych, oznaczone symbolem KDP;
 - 4) część terenu oznaczonego symbolem MN, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.
2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:
 - 1) zakaz sytuowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 28 ust. 2,
 - b) reklam, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie:
 - a) na terenach ZS, w formie walca o średnicy do 2m i wysokości do 3m,
 - b) na rusztowaniach ustawionych przy budynku, w trakcie wykonywania robót budowlanych, jednak nie dłużej niż rok;
 - 3) dla tablic informacyjnych i szyldów, nie stanowiących reklam w rozumieniu §6 pkt 11, obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania, jako namalowanych, na ścianach budynków oraz sytuowania ich na drzewach i w promieniu rzutu ich korony;
 - b) nakaz sytuowania na elewacji frontowej poniżej stropu nad parterem budynku, z wyjątkiem ich sytuowania na lub w oknach budynku jako namalowanych lub naklejanych.
3. Tereny zieleni urządzonej ZS oraz dróg KDW należy wyposażyć:
 - 1) w elementy małej architektury o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - 2) znaki oraz plany informacji wizualnej w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, także pieszym i rowerowym.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§12

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.
2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) na terenie MN nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) powierzchnia działki budowlanej - od 700m² do 1600m² - dla zabudowy wolno stojącej oraz od 500m² do 1200m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu działki – od 18m do 35m dla zabudowy wolno stojącej oraz od 14m do 20m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić min. 45°;
 - 2) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w pkt 1, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia;
 - 4) zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenu zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZS.
3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się scalenie części gruntów:
 - a) działki budowlanej wydzielonej zgodnie z ust. 2 lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pasa drogowego wydzielonych dróg;
 - 2) scalenie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczonych ściśle.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§13

1. Obszar objęty planem usytuowany jest w całości w granicach terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej w SKRZYPCU, dla wodociągu grupowego, obejmującego obszar położony w promieniu $r = 1662$ m od osi studni nr 1 i nr 2.
2. Na obszarze objętym planem obowiązują zakazy i ograniczenia określone w decyzji ustalającej teren ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §17 ust. 3.

§14

Od rzutu skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości do rzutu budynków oraz jego części (balkonu, tarasu), a także do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:
 - 1) poprzez sieć projektowanych dróg wewnętrznych KDW oraz dróg pieszych KDP, powiązanych z istniejącymi, gminnymi drogami publicznymi i wewnętrznymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) usytuowanie zjazdów z dróg gminnych oraz projektowanych dróg KDW, bez ograniczeń;
 - b) dostęp pieszy do działek budowlanych z dróg pieszych 1KDP i 2KDP.
2. Zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg KDW, 1KDP i 2KDP określono w przepisach szczegółowych.
3. Dopuszcza się:
 - 1) etapową budowę nowych dróg oraz przebudowę i remont dróg istniejących, w dostosowaniu do występujących potrzeb;
 - 2) odstępstwa od ustalonych w §26-27 parametrów dróg w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.
4. W pasach drogowych dróg obowiązują następujące wymagania:
 - 1) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, wyłącznie w przypadku infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi,
 - b) budowę, przebudowę lub remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
 - 3) usytuowanie zjazdu, jego projekt oraz budowa lub przebudowa – możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nowe drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§16

1. Ustala się obowiązek uzbrojenia obszaru objętego planem w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną, powiązane z infrastrukturą techniczną poza obszarem objętym planem.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz sytuowanie innej, niż wymieniona w ust. 1, infrastruktury technicznej.
3. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - 1) nowe sieci sytuować w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolem KDW, 1KDP i 2KDP, na zasadach określonych w §15 ust. 4;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §4 ust.3 pkt 3;
 - 3) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt 1 i 2;
 - 4) terenom usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

§17

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz ochrony pożarowej, wyłączenie z komunalnej sieci wodociągowej.
2. Parametry sieci wodociągowej projektować w zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych ujęć wody nie związanych z wodociągiem grupowym „Skrzypiec”.

§18

1. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej i na miejską oczyszczalnię ścieków w Prudniku, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia.
3. Zakazuje się oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

§19

1. Wody opadowe i roztopowe:
 - 1) niezanieczyszczone - odprowadzić do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z powierzchni zanieczyszczonych – odprowadzić do urządzeń kanalizacyjnych lub do wód lub do ziemi, z zastrzeżeniem §13 ust. 2, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych w granicach obszaru objętego planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej.

§20

1. Dopuszcza się:
 - 1) zachowanie istniejącego przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV z możliwością przebudowy i remontu;
 - 2) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
2. Nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia realizować wyłączenie jako podziemne.

§21

Zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł indywidualnych zasilanych paliwami stałymi, gazem, energią elektryczną lub z ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 2.

§22

1. Dostęp do linii telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę linii kablowych.
2. Nowe linie telekomunikacyjne realizować wyłączenie jako podziemne.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wyłącznie sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§23

1. Usuwanie odpadów:
 - 1) bytowych i komunalnych – na składowisko odpadów komunalnych w Prudniku; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach sposób

- selektywny, wynikający z ich składu fizyko-chemicznego, i bezpieczny dla środowiska;
- 2) niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia.
2. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo do ukształtowania terenu inwestycji lub w miejscach wskazanych przez wójta gminy, w tym szczególnie do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

§24

1. **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dla których ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne - sytuować wyłącznie w budynku podstawowym lub jego lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
3. Dla terenu MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w granicach działki sytuować miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 3 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż,
 - b) min. 1 m.p. na usługi drobne;
 - 2) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego;
 - 4) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie jednej wolno stojącej wiaty, zadaszenia, altany lub przydomowej oranżerii o powierzchni zabudowy do 25m²;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz altan i przydomowych oranżerii w odległości min. 1,5m od granicy działki;
 - 6) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 8m od dróg KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna - min. 10m od drogi KDW, min. 3m od drogi 1KDP oraz min. 6m od drogi 2KDP, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – max. 25%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
 - 8) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 9) wysokości:
 - a) budynku podstawowego – min. 3,8m i max. 4,8m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz min. 8m i max. 9m do kalenicy dachu,

- b) dobudowanego budynku gospodarczego - max. 4,8m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max. 9m do kalenicy dachu,
 - c) wolno stojącej wiaty, zadaszenia, altany lub przydomowej oranżerii – max. 3m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max. 6m do kalenicy dachu;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku podstawowego – od 9m do 17m;
- 11) geometria dachu budynków - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

§25

1. ZS – teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogólnodostępne skwery i zieleńce, z przewagą zieleni wysokiej;
 - 2) dopuszczalne - urządzenia służące rekreacji codziennej takie jak ławki, urządzenia zabawowe dla dzieci, urządzenia utrzymania porządku (np. placyki gospodarcze, trzepaki), parkingi terenowe i infrastruktura techniczna, z wyłączeniem miejsc czasowego gromadzenia odpadów bytowych.
2. Dla terenu ZS ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie jako przyuliczne;
 - 2) zakaz zabudowy;
 - 3) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
 - 4) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
 - 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 60%,
 - c) powierzchnia parkingu przyulicznego - max. 20%;
 - 7) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – max. 6m.

§26

1. KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulice wewnętrzne klasy dojazdowej;
 - 2) dopuszczalne - zieleń towarzysząca, parkingi przyuliczne, infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu KDW ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) parametry ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego – 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia – dwupasmowa,
 - c) chodnik – jednostronny;
 - 2) teren biologicznie czynny – min. 5%;
 - 3) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne w liczbie min. 1 m.p. na 5 budynków mieszkalnych; dopuszcza się sytuowanie parkingów naprzemiennie z pasami zieleni towarzyszącej.

§27

1. 1KDP i 2KDP – tereny dróg pieszych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulice piesze, ulice pieszo-jezdne, trasy rowerowe i turystyczne;
 - 2) dopuszczalne - drogi dojazdowe do gruntów rolnych, infrastruktura techniczna.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie ulice pieszo-jezdne dopuszcza się wyłącznie na terenie 2KDP.
3. Dla terenu 1KDP i 2KDP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość pasa drogowego – 3m dla drogi 1KDP oraz od 6m do 8m dla drogi 2KDP, łącznie z istniejącą drogą dojazdową do gruntów rolnych, przyległą do obszaru objętego planem,
- 2) zakaz sytuowania parkingów przyulicznych;
- 3) w pasie drogowym drogi 2KDP sytuować szpaler drzew o funkcji przeciwoerozyjnej i wiatrochronnej.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§28

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje:
 - 1) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.
2. Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na czas budowy budynków, z zastrzeżeniem wymogów §11 ust. 2 pkt 1 lit. a, w związku z §11 ust. 1 pkt 4.
3. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej ZS związane z organizacją imprez okolicznościowych, na czas ich trwania.

§29

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 1) MN – 15%;
 - 2) ZS, KDW i KDP – 10%.
2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§30

Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§32

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Lubrza
Elżbieta Szwadowska

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Lubrza o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SKRZYPIEC.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SKRZYPIEC w dniach od 24 czerwca do 23 lipca 2010 roku, a także w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Lubrza, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Lubrza, w którym oświadcza, że do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SKRZYPIEC nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Gminy Lubrza uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

.....

ROZSTRZYGNIECIE

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240; zmiany z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835 i Nr 152, poz. 1020), Rada Gminy Lubrza przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Lubrza, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) Inwestycje ujęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SKRZYPIEC, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:
 - a) rozbudowę wodociągu komunalnego o odcinek o łącznej długości ok. 750 mb,
 - b) realizację terenu zieleni na powierzchni 780 m²;
 - c) docelowo budowę sieci kanalizacji sanitarnej na odcinku o łącznej długości ok. 750 mb oraz gminnych dróg wewnętrznych na odcinku o łącznej długości 790 mb.
- 2) Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :
 - a) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Lubrza. W kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, zieleni i dróg, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
 - b) fundusze strukturalne;
 - c) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne), szczególnie preferowane przy budowie dróg;
 - d) nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z Unii Europejskiej.
- 3) Realizacja w/w zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno–prywatne.

Budowa sieci energetycznej leży po stronie właściwej jednostki energetycznej.

.....

UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr XX/146/09 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skrzypiec. Do planu przystąpiono w celu zapewnienia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich walorach przestrzennych, umożliwiających zaspokojenie potrzeb nierolniczej ludności gminy Lubrza oraz miasta Prudnik. Taka polityka zapewnia utrzymanie dotychczasowej liczby ludności na obszarze gminy oraz jej napływ z gmin ościennych. Plan przewiduje grunty rolne, położone po południowo-zachodniej stronie terenów zabudowanych wsi, pod zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze miejskim. Właścicielem gruntów jest głównie RSP Skrzypiec oraz w niewielkim stopniu Gmina Lubrza. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wsi Skrzypiec oraz zapewnienie atrakcyjnych terenów mieszkaniowych dla nowych mieszkańców gminy poprzez rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodnego zespołu zabudowy o cechach miejskich, o wysokich walorach środowiska zamieszkania, umożliwi zaspokojenie aspiracji mieszkańców, zgodnie z ich potrzebami, oraz podniesienie standardów ich życia. Realizacja planu umożliwi także właścicielowi gruntów pozyskanie środków na modernizację obiektów produkcyjnych wielkotowarowego gospodarstwa rolnego, prowadzącego działalność gospodarczą na obszarze gminy. Rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lubrza" zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/193/2010 Rady Gminy Lubrza z dnia 24 lutego 2010r.