

Uchwała
Rady Gminy Lubsza
z dnia 2023 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Lubsza, obręb Tarnowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r, poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r, poz. 977) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubsza Nr IX/61/2019 z dnia 30.05.2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, obręb Tarnowiec 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 2022r.

Rada Gminy Lubsza uchwała co następuje

Rozdział 1

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

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

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.
4. Dane przestrzenne zawarte są w załączniku nr 4 – 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) 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;
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) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§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;

§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 i parkingów..

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 połąci 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, nie ustala się wymagań dla tych terenów ze względu na ich brak w obszarze planu

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem CC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren cmentarza,
 - b) obiekty służące obsłudze cmentarza – kaplica, dom pogrzebowy.
- 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 0,1,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - d) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połąci dachowych pod kątem 25° - 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglasy, brązowym, czarnym, szarym,
 - e) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 5 stanowisk, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - f) 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.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

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

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – uchwały Gminy Lubsza Nr IX/61/2019 z dnia 30.05.2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubsza, obręb Tarnowiec.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza*”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977).
4. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) krajobrazów priorytetowych.
5. W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę (rozszerzenie terenu istniejącego cmentarza) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Tarnowiec, rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i, nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego.
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

- 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.
 - 8) Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202r. poz. 977), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.
6. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia się odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 7. Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany:
 - zgodnie z art. 53 ustawy wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do PPIS oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
 - stopień i zakres szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dostosowano do wymogów określonych w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy,
 - uzyskano do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagane opinie i uzgodnienia,
 - zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy,
 - wymaganie art. 39 ust. 1 ustawy zostało spełnione poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicy ogłoszeń urzędu i na stronie internetowej urzędu Gminy.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na środowisku w zakresie, jaki wskazano w tym dokumencie, ale nie przyczyni się do znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym zwłaszcza wodnego i powietrza, w stosunku do warunków dotychczasowych.

8. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 17.03.2023r. do 07.04.2023r. W dniu 07.04.2023r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
Do wyłożonego projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.
9. Stwierdzono, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.
10. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu zadań własnych Gminy, wymagające uwzględnienia w budżecie Gminy.
11. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubsza.