

**UCHWAŁA NR III/16/2011  
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 26 stycznia 2011 r.

**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 152, 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 i Nr 149, poz. 996), 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) zieleni 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 przeciwoerozyjnej i krajobrazowej, objęty ochroną;

- 8) szpaler drzew o funkcji przeciwoerozyjnej 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 wiatu 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 35-45o, przy czym kąt nachylenia pozostałych połaci dachowych nie może przekraczać 45o, 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 0,8m<sup>2</sup>;
- 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 określonych ustaleniach 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.**

### **Zakres i przedmiot ustaleń planu**

§ 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) wykorzystać 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 wyposażyć 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 przeciwoerozyjne;
- 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 700m<sup>2</sup> do 1600m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolno stojącej oraz od 500m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> 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. 45o;

- 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, wyłącznie 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 fizykochemicznego, 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 25m<sup>2</sup>;
    - 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**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/16/2011  
Rady Gminy Lubrza  
z dnia 26 stycznia 2011 r.

**Załącznik do Uchwały nr III/16/2011 Rady Gminy Lubrza z dn. 26.01.2011r.**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/16/2011  
Rady Gminy Lubrza  
z dnia 26 stycznia 2011 r.

**Załącznik do Uchwały nr III/16/2011 Rady Gminy Lubrza z dn. 26.01.2011r.**

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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/16/2011

Rady Gminy Lubrza

z dnia 26 stycznia 2011 r.

**Załącznik do Uchwały nr III/16/2011 Rady Gminy Lubrza z dn. 26.01.2011r.**

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 m<sup>2</sup>; 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.