



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 22 sierpnia 2025 r.

Poz. 1923

UCHWAŁA NR XIX/119/25 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jelowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LIV/366/23 Rady Gminy Łubniany z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jelowej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, uchwalonego przez Radę Gminy Łubniany uchwałą nr XLII/294/14 z dnia 29 października 2014 r., Rada Gminy Łubniany uchwala co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jelowej, w granicach przedstawionych w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **obiekty obsługi gospodarki leśnej** – należy przez to rozumieć związane z gospodarką leśną zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, obiekty i urządzenia o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 8) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i parkingi, związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - c) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony symbolem **KR**;
- 2) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony symbolem **RN**;
- 3) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **RN-RZM**;
- 4) **teren lasu**, oznaczony symbolem **L**;
- 5) **teren zieleni naturalnej**, oznaczony symbolem **ZN**.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. Wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 6. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) obowiązek zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;

- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §7;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §7;
- 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) przebudowę, remont i modernizację istniejących sieci uzbrojenia;
- 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zakazuje się elektrowni wiatrowych i urządzeń wytwarzających energię z biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 8. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. 1. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

§ 10. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6,
 - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - c) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 11. W zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje stawka w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

§ 12. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KR**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość

w liniach rozgraniczających: jak w części graficznej planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu szerokość 5,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

§ 13. 1. Ustala się tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1RN, 2RN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 14. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1RN-RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub;
- 2) zabudowy zagrodowej.

3. Realizacja zabudowy wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 15 ha.

4. Ustala się obsadę zwierząt gospodarskich nie większą niż 40 DJP.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
- 3) dach symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

6. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dach płaski dla budynków innych niż mieszkalne i budowli o wysokości zabudowy nie większej niż 7,0 m.

7. W zakresie kształtowania zabudowy: zaleca się kształtowanie bryły budynków, układu zabudowy (zagrody) oraz geometrii dachu a także zastosowanie typu pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji charakterystycznych dla domu śląskiego.

8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,65;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) odległość od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) stawy.

10. Pod względem akustycznym teren kwalifikuje się jako tereny pod zabudowę zagrodową.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu 1KR.

12. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż.

§ 15. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1L**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 2) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

6. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni.

§ 16. 1. Ustala się teren oznaczony w części graficznej planu symbolem **1ZN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Zbigniew Romanowski

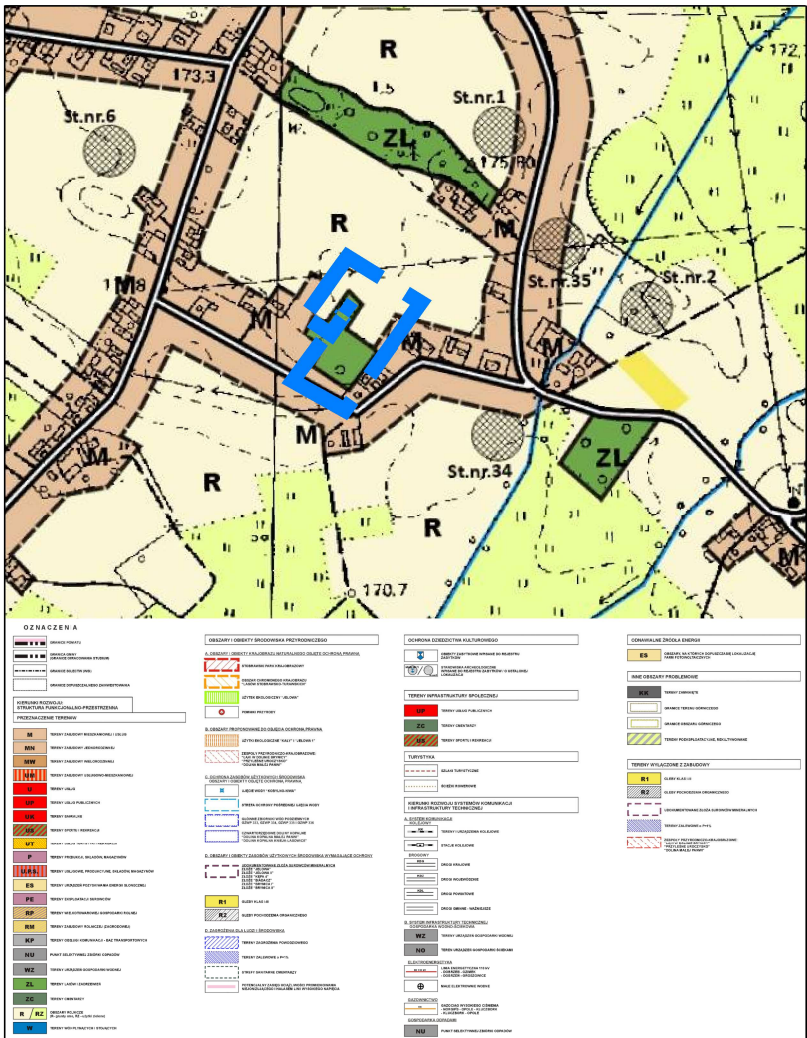
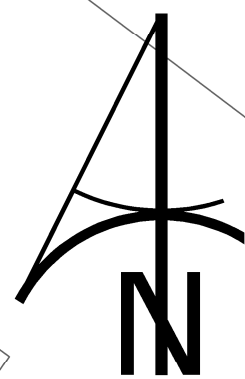
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/119/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej,
wydanej przez Starostę Opolskiego.
Licencja nr GK.6642.494.2024.MMa.1609.P z dnia 6.03.2024 r.
Układ PUWG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru położonego przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej

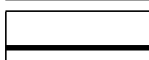
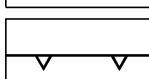
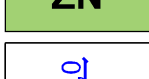
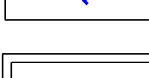
CZĘŚĆ GRAFICZNA

0 10 50 100 [m]



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany
przyjętego Uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Łubniany
z dnia 29 października 2014 r.

LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  **RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
-  **RN-RZM** teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej
-  **L** teren lasu
-  **ZN** teren zieleni naturalnej
-  5.0 wymiary wyrażone w metrach

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XIX/119/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego
przy ulicy Staroopolskiej w Jełowej

skala
rysunku
1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/119/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 21 sierpnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Gminy Łubniany nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/119/25
Rady Gminy Łubniany
z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Łubniany stwierdza, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/119/25

Rady Gminy Łubniany

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę