

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LASOWICE WIELKIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i 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), a także w związku z uchwałą nr LVII/435/23 z dnia 25 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni, Rada Gminy Lasowice Wielkie, na wniosek Wójta Gminy Lasowice Wielkie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni jest zgodny z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie przyjętej uchwałą Nr XXXIII-232/09 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 11 grudnia 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni.

3. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lasowice Wielkie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lasowice Wielkie 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.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9794 ha w granicach określonych w części graficznej projektu planu.

4. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§2. 1. Część graficzna projektu planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) mogiła zbiorowa 4 żołnierzy objęta ochroną w planie;
- 5) zabytkowy cmentarz objęty ochroną w planie;
- 6) symbol klasy przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** – teren usług,
 - c) **UR-C** – teren usług kultu religijnego lub cmentarza,
 - d) **ZP** – teren zieleni urządzonej,

e) **KOP** – teren parkingu.

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy 50 m od cmentarza ograniczającej możliwość zagospodarowania;
- 2) kościół filialny pw. Narodzenia Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków pod nr 87/54 z dnia 17.02.1954 r.;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu w niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy.

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§4. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **błękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty budowlane służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, okapów, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m; linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, w szczególności w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 8) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) istniejącą na dzień wejścia w życie planu,
 - b) przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych, a także dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę na dzień wejścia w życie planu;
- 9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) konieczność utrzymania i dbałości o krajobraz kulturowy w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko-Turawskich”;
- 2) możliwość utrzymania, dokonywania, remontów, rozbudowy i przebudowy lub rozbiórki istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) **zakaz:**
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) **nakaz** kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenu oznaczonego symbolem **MN** jak dla terenów mieszkaniowych.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

- 1) w obszarze objętym planem znajduje się kościół filialny pw. Narodzenia Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 87/54 z dnia 17.02.1954 r., oznaczony w części graficznej projektu planu;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów:
 - a) obiekt małej architektury - mogiła zbiorowa 4 żołnierzy, oznaczona w części graficznej projektu planu,
 - b) zabytkowy cmentarz, oznaczony w części graficznej projektu planu;
- 4) dla obiektu małej architektury, o których mowa w ust. 3 ustala się:
 - a) nakaz zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi,
 - b) zakaz przesłaniania obiektu reklamami i szyldami;

- 5) dla zabytkowego cmentarza, o którym mowa w ust. 3 ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu kwater i alejek,
 - b) zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów.

§8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Obszar objęty planem objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, gdzie występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Stobrawsko-Turawskich”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.U. Woj. Opolskiego z 7 października 2016 r. poz. 2017) wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. (Dz.U. Woj. Opolskiego z 29 listopada 2016 r. poz. 2593).
2. W granicach strefy 50 m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania i wskazanej w części graficznej planu zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych i zabudowy związanej z produkcją przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji i jego obsługę poprzez ul. Opolską tj. drogę wojewódzką nr 494 oraz ul. Wędrynia;
- 2) dla obszaru objętego planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 4) miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym;
- 2) **zaopatrzenie w wodę** poprzez:
 - a) obsługę z sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
 - b) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - c) zakaz indywidualnych ujęć wody;
- 3) **zaopatrzenie w energię cieplną** za pomocą indywidualnych rozwiązań;
- 4) **zaopatrzenie w gaz** z projektowanej sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
- 6) **odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** poprzez:
 - a) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu

- utrzymania czystości i porządku w gminach;
- c) stosowanie elementów błękitno-zielonej infrastruktury i odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - d) nadmiar wód opadowych może być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb;
- 7) **zapewnienie telekomunikacji i teletechniki** poprzez użytkowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń.
- 8) **postępowania z odpadami** zgodnie z zasadami i wymogami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z zakresu odpadów.

§11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%, słownie: piętnaście procent, dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 1U, 1UR-C, 1ZP i 1KOP**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) sieci i urządzania infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 9 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 9 m;
- 6) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 30° – 50°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia – piaskowego, beżu, szarości, kremowego.

§13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie pod usługi.

2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) sieci i urządzania infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,25,
 - b) maksymalny: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych ale nie więcej niż 9 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 9 m;
- 6) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 40° – 45°,
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia – piaskowego, beżu, szarości, kremowego.

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR-C** ustala się przeznaczenie pod usługi kultu religijnego lub cmentarza.

2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) dojazdy, dojścia;
- 2) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,10,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wieży kościelnej: nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 9 m;
- 6) kształt dachu:
 - a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25° – 50°,
 - b) dla garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15°.

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie pod parking.

2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) zieleń urządzone;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wiaty autobusowe.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się sezonowe miejsce dla funkcji handlowej, w tym: odpusty, kiermasze, targowiska.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lasowice Wielkie.

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

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni sporządzono na podstawie Uchwały LVIII/435/23 z dnia 25 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wędryni

Miejscowy plan obejmuje obszar zlokalizowany we wschodniej części Lasowic Wielkich i jednocześnie w południowej części sołectwa Wędrynia. Obszar objęty opracowaniem ma powierzchnię 0,9794 ha, co stanowi zaledwie 0,005% powierzchni gminy Lasowice Wielkie¹.

Obszar jest zagospodarowany: w północnej części zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, a w południowej części kościół filialny pw. Narodzenia Jana Chrzciciela wraz z otaczającym go zabytkowym cmentarzem. Dodatkowo w południowo-zachodniej części funkcjonuje parking. Centralna część obszaru oraz północny fragment obszaru ma charakter zieleni urządzonej (głównie roślinność trawiasta, systematycznie koszona).

W obszarze objętym planem nie ustala się:

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Realizowany przedmiotowy plan ma na celu utrwalenie obecnego zagospodarowania obszaru.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Kompozycja układu funkcjonalno-przestrzennego opiera się na założeniu zachowania ciągłości planistycznej w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kultu religijnego wraz z cmentarzem.

Walory architektoniczne obiektów realizowanych w granicach planu są regulowane w planie poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, odnoszące się do: geometrii dachów, gabarytów budynków i ich maksymalnej wysokości, intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy.

2) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących określenie:

- ochronę przed hałasem,
- ochronę powietrza atmosferycznego,
- ochronę wód podziemnych oraz ochronę przyrody i krajobrazu.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej.

Nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi; w obszarze planu nie występują złoża węgla kamiennego ani nie występują tereny i obszary górnicze.

Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrawsko-Turawskie". Nie identyfikuje się korytarzy ekologicznych rangi krajowej w granicach opracowania. Ponadto zaznacza się, iż środkowa i południowa część obszaru opracowania znajduje się w strefie 50 m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w Rozdziale 2 planu.

3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem znajduje się kościół filialny pw. Narodzenia Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 87/54 z dnia 17.02.1954 r., oznaczony w części graficznej projektu planu.

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1990, z późn. zm.), ustalono w § 8 ust. 3 planu, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Projekt planu ma tym samym charakter nowelizacji obowiązującego dokumentu mającego na celu dostosowanie go do współczesnych zasad techniki prawodawczej.

6) prawa własności.

Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności.

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojskowego Centrum Rekrutacji, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeb interesu publicznego.

Plan zachowuje istniejącą strukturę przestrzenną jednocześnie dając możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”;

11) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci.

2. Projekt planu realizuje wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

Uregulowanie zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie: zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią) w projekcie planu uwzględniono w następujący sposób:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenu objętego planem zapewniona jest poprzez istniejące drogi publiczne.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Uwzględniono poprzez: dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy, utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez

- 1) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach;
- 2) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lasowice Wielkie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr XI/83/19 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 28 sierpnia 2019 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lasowice Wielkie wskazały na konieczność kontynuacji prac nad aktualizacją obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Lasowice Wielkie (w tym sporządzenie nowych planów zagospodarowania przestrzennego). Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Plan stanowi m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o sporządzenie planu.

III. Wpływ na finanse publiczne.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana analiza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

IV. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

V. Rozwiązania planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lasowice Wielkie” przyjętego Uchwałą Nr XXXIII–232/09 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 11 grudnia 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami.