



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia wtorek, 30 kwietnia 2024 r.

Poz. 1278

### UCHWAŁA NR LXXX/851/2024 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) i 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), w związku z uchwałą nr XXXII/345/2021 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż, uchwala się, co następuje:

#### DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 2 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 2, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego wsi Odrowąż, ograniczoną: zewnętrzną granicą ul. Wiejskiej, granicą obrębu ewidencyjnego wsi Odrowąż i granicą gminy Gogolin.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2 000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

3. W planie nie określa się ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z wyjątkiem terenów 4MN;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) oznaczenia ogólne i regulacyjne:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia (symbole) terenów:
  - a) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - b) cyfry poprzedzające literowe oznaczenia przeznaczenia terenów, wyróżniające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenów:
  - a) linie zabudowy obowiązujące,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - c) miejsca zmian rodzaju linii zabudowy,
  - d) wymiary;
- 4) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) zabytki architektury,
  - b) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego,
  - c) stanowiska archeologiczne chronione ustaleniami planu;
- 6) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy na podziemne linie kablowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**budynku mieszkalno-usługowym**” – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) „**budynku podstawowym**” – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 3) „**ciągu pieszo-jezdnym**” – należy przez to rozumieć drogę służącą komunikacji pieszej i kołowej bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 4) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;

- 5) „**dach wysokim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 6) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) „**elewacji kalenicowej**” – należy przez to rozumieć elewację frontową budynków usytuowanych kalenicowo  
w stosunku do frontu działki;
- 8) „**elewacji szczytowej**” – należy przez to rozumieć elewację frontową budynków usytuowanych szczytowo  
w stosunku do frontu działki;
- 9) „**froncie działki**” – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 10) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg;
- 11) „**linii zabudowy obowiązującej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków oraz budowli nadziemnych;
- 12) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
  - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
  - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu;
- 13) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 14) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie;
- 15) „**standardach jakości środowiska**” – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska wymagane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 16) „**szerokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków a także parterowych budynków lub pomieszczeń garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 17) „**teren**” bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 18) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 19) „**usługach**” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 20) „**usługach nieuciążliwych**” - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodującą:
  - a) uciążliwości wykraczających poza granice działki budowlanej w granicach której jest prowadzona,
  - b) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 21) „**wysokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć wysokość zewnętrznych ścian budynku od strony frontu działki mierzoną w sposób określony w §12 ust. 7 pkt 2;

- 22) „**zabudowie sąsiedniej**” – należy przez to rozumieć najbliższą zabudowę położoną przy tej samej drodze i po tej samej stronie drogi, znajdującą się w granicach obszaru objętego planem;
- 23) „**zabudowie zagrodowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 24) „**zieleni towarzyszącej**” – należy przez to rozumieć zieleni o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

**DZIAŁ II**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU(RM)**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód, w tym:
  - a) tereny rolnicze - oznaczony na rysunku planu symbolem **R**,
  - b) teren rolniczy i leśny - oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZL**,
  - c) tereny dróg rolniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem **RD**,
  - d) lasy - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - e) teren wód powierzchniowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) tereny dróg publicznych klasy G (główniej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
  - b) teren drogi publicznej klasy L (lokalnej) - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - d) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
  - e) teren ciągu pieszego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**,
  - f) teren parkingu - oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
  - g) teren obiektów gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **GW**,
  - h) teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 7. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować:
  - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

**§ 8.** Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 14 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia nakazy i zakazy, określają ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 10.** Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
  - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
  - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi publicznej oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych;
- 2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNU i MNU(RM) zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych oraz usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne, salony gier.

**§ 11.** Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy czym podane odległości mierzy się od drogi w linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu do najbardziej wysuniętej ściany budynku, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, wiatrołapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia);
- 2) na terenach z istniejącą zabudową, podane na rysunku planu wymiary określające położenie linii zabudowy w stosunku do drogi należy stosować z tolerancją do  $\pm 0,5$  m, w nawiązaniu do linii zabudowy sąsiedniej;
- 3) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków podstawowych jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi oraz na działkach niezabudowanych, nową zabudowę należy sytuować w odległości od drogi zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
  - a) ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic działki,

- b) na działkach o nierównoległych granicach bocznych - równoległe do frontu działki;
- 5) nowe budynki na działkach zabudowanych należy sytuować zgodnie z układem istniejącej zabudowy;
- 6) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny mieć jednakową formę dachów oraz główną kalenicę i dolne krawędzie głównych połaci dachowych położone w jednej linii, a także podobny rodzaj i kolor pokrycia dachowego i wykończenia ścian elewacyjnych.

**§ 12. 1.** Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 8.

2. Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych nie stosuje się do przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek przepompowni ścieków i stacji transformatorowych.

4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

5. Ustaleń szczegółowych określających geometrię dachu nie stosuje się do szklarni, dla których dopuszcza się dachy o dowolnym kształcie.

6. W przypadku rozbudowy części budynków dopuszcza się na nowej części budynku geometrię dachu taką jak na istniejącej części budynku.

7. Określa się następujące zasady mierzenia wysokości zabudowy na potrzeby realizacji wymagań niniejszej uchwały:

- 1) **wysokość budynków** – należy mierzyć w sposób określony w przepisach budowlanych;
- 2) **wysokość ściany frontowej budynków** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w linii tej ściany do:
  - a) najwyższego punktu górnej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem płaskim,
  - b) okapu, tj. dolnej, głównej krawędzi dachu, lub głównego gzymsu wieńczącego ścianę frontową – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych kalenicowo w stosunku do drogi,
  - c) najwyższego punktu pionowej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych szczytowo w stosunku do drogi;
- 3) **wysokość zabudowy innej niż budynki** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

8. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne:

a) stacje bazowe telefonii komórkowej:

- na terenach R – 50 m,
- na pozostałych terenach – 25 m,

b) pozostałe obiekty – 12 m.

**§ 13. 1.** Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

- 1) zabudowa jednorodzinna - 2mp/1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa zagrodowa – 2mp/1 dom;
- 3) sklepy – 1mp/30m<sup>2</sup> pow. sali sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;

- 4) bary, restauracje, kawiarnie – 1mp/6 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) przedszkole, żłobek – 1 mp/8 dzieci, ale nie mniej niż 1mp;
- 6) przychodnie, gabinety lekarskie - 1mp/20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 7) obiekty biurowe i administracyjne – 1mp/20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 8) inne obiekty usług użyteczności publicznej - 1mp/20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 9) zakłady rzemieślnicze – 1mp/3 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 10) pensjonaty, pokoje gościnne – 1mp/1 pokój;
- 11) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko naprawcze;
- 12) myjnia samochodowa – 2 mp/1 stanowisko do mycia.

2. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8 należy rozumieć budynki oraz lokale wbudowane.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się sumując liczby miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

5. Ustalenie ust. 4 nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

6. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

8. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNU i MNU(RM) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MNU, MNU(RM) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) na terenie U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach wydzielonego GZWP nr 335, zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odstępianie od zakazu, o którym mowa w pkt 1 w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością rolniczą na terenach MNU(RM) pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

**§ 16.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zabudowie:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują odpowiednio ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zabudowy przyległych do lasów budynki należy sytuować z zachowaniem odległości od lasu określonych w przepisach budowlanych;
- 3) ogrodzenia nieruchomości przyległych do terenu wód powierzchniowych WS należy sytuować z zachowaniem odległości wymaganych dla publicznych wód powierzchniowych, określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział 4****Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem występuje jeden zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego - stanowisko archeologiczne st. 2 - osada kultury przeworskiej (nr rejestru zabytków A - 508/79).

2. Wszystkie roboty budowlane przy zabytku, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

**§ 18. 1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską:

- 1) zabytki architektury:
  - a) dom, ul. Wiejska 10,
  - b) budynek gospodarczy, ul. Wiejska 6;
- 2) zabytki archeologiczne:
  - a) stanowisko archeologiczne st. 57 - pradziejowy punkt osadniczy,
  - b) stanowisko archeologiczne st. 58 - stanowisko neolityczne,
  - c) stanowisko archeologiczne st. 59 – punkt osadniczy ep. kamienia,
  - d) stanowisko archeologiczne st. 60 – pradziejowy punkt osadniczy,
  - e) stanowisko archeologiczne st. 61 – ślad osadniczy ep. kamienia.

2. Dla zabytków architektury, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określa się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny.

3. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowisk archeologicznych,

o których mowa w ust. 1 pkt 2, należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.



## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 19. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDG, KDL, KDD i KDW, określone na rysunku planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez drogę wojewódzką nr 424.

3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) rozbudowę dróg publicznych 6 - 8 KDD;

2) budowę nowych dróg:

a) publicznych 1 – 5 KDD,

b) wewnętrznych 1, 2, 5 KDW.

4. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg.

5. W ciągach dróg publicznych chodniki oraz przejścia przez jezdnie należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

**§ 20.** Parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 21.** Zachowuje się wszystkie istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów i ich zabudową, z zastrzeżeniem § 24 pkt 4 i 5, § 26 pkt 2.

**§ 22.** Zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy;

2) na terenie U do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenu należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.

**§ 23.** Zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:

1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające możliwość odbioru ścieków z terenów planowanej zabudowy;

2) ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

3) na wszystkich terenach, z wyłączeniem terenów lasów i gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, możliwa budowa przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;

4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zapewniającej odpływ wód opadowych z ulic.

**§ 24.** Zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zabudowy oraz oświetlenia ulic;

2) na wszystkich terenach z wyłączeniem terenów lasów i gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;

- 3) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 4) istniejące napowietrzne linie średniego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przebudować z uwzględnieniem wymagań określonych w pkt 5 i § 27;
- 5) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne.

**§ 25. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:**

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru;
- 2) na terenie U dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, przy czym moc wolnostojących urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 500 kW.

**§ 26. Zasady rozwoju sieci teletechnicznych:**

- 1) ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie teletechniczne, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w § 27;
- 3) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

**§ 28.** Zaopatrzenie w energię ciepłą budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem warunków określonych w § 14 pkt 4 i ustaleń § 25.

**§ 29. 1.** Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

## **Rozdział 7**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 30.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów – 5%.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 31.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne

w układzie wolnostojącym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi, służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,

b) dopuszczalne: usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakazane: obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby działalności usługowej,

z wyjątkiem wymaganych miejsc do parkowania;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu - zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3,

b) budynki gospodarcze sytuowane w granicach jednej działki budowlanej należy kształtować w formie jednej zwartej bryły, jednolitej architektonicznie;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny wolnostojący – 700 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 300 m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne na terenach 1MN:

- maksymalna wysokość budynku – 11 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 6 m,

- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 16 m,

- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki mieszkalne na terenach 2MN:

- maksymalna wysokość budynku – 9 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,

- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 16 m,

- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

c) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 3 m,

- dachy wysokie lub płaskie,

d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 3 m.

**§ 32.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi, służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczalne: usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazane: obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby działalności usługowej, z wyjątkiem wymaganych miejsc do parkowania;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu - zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3,
- b) budynki gospodarcze sytuowane w granicach jednej działki budowlanej należy kształtować w formie jednej zwartej bryły, jednolitej architektonicznie;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,5,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny – 900 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – do 20 m,
- dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 3 m;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 4MN:

a) minimalna szerokość frontu działek - 22 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na 1 budynek mieszkalny – 900 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

**§ 33.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym,
- budynki mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,

b) dopuszczalne: budynki usługowe na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
- b) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii względem dróg publicznych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej spełniających warunki określone w przepisach budowlanych,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,7,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 35,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 35;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- wysokość budynku – do 11 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 20 m,
- dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, z możliwością kalenicowego i szczytowego układu względem ulicy Wiejskiej,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- wysokość budynku – do 6 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
- dachy wysokie lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

**§ 34.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU(RM)**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe:
- budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym,
  - budynki mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczalne:
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki inwentarskie o łącznej obsadzie w granicach nieruchomości do 5 DJP,
  - budynki usługowe na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne określone na rysunku planu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu zgodnie z ustaleniem § 11 pkt 3;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,7,
  - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 35,
  - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 35;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
    - wysokość budynku – do 11 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6 m,
    - szerokość elewacji frontowej – od 10 m w przypadku elewacji kalenicowych i 8 m w przypadku elewacji szczytowych do 20 m,
    - dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z możliwością kalenicowego i szczytowego układu względem ulicy Wiejskiej,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, z zastrzeżeniem lit. c:
    - wysokość budynku – do 6 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3 m,
    - dachy wysokie lub płaskie,
  - c) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej związane z produkcją rolną:
    - wysokość budynku – do 9 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,5 m,
    - dachy wysokie, dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci,
  - d) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m, z wyjątkiem silosów w zabudowie zagrodowej, dla których dopuszcza się wysokość do 11 m.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 35.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi publiczne w zakresie: kultury, rekreacji, oświaty i wychowania;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,5,
  - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
  - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 11 m,
  - b) dachy dowolne.

## **Rozdział 3**

### **Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód**

**§ 36.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej wzmocnionej,
  - b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia, z wyłączeniem gruntów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**§ 37.** Dla terenu rolniczego i leśnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne oraz grunty leśne w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 3) do zalesiania i zadrzewiania gruntów rolnych należy wykorzystywać rodzime gatunki roślin, zgodne z siedliskiem.

**§ 38.** Dla terenów dróg rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi rolnicze, przez które należy rozumieć drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) dopuszcza się budowę trwałych nawierzchni wraz z urządzeniami do powierzchniowego odwodnienia drogi.

**§ 39.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: grunty leśne w rozumieniu przepisów o lasach oraz grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zadrzewione i zakrzewione;
- 2) sposób użytkowania i zasady zagospodarowania:

- a) lasy należy użytkować zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,
- b) na gruntach zadrzewionych i zakrzewionych należy utrzymywać istniejącą zieleń w stanie naturalnym,
- c) do zalesiania lub zadrzewiania gruntów rolnych należy wykorzystać rodzime gatunki roślin, zgodnie z siedliskiem.

**§ 40.** Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: śródlądowe wody płynące w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne;
- 3) sposób użytkowania i zagospodarowania:
  - a) teren należy użytkować zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w przepisach odrębnych,
  - b) należy chronić i uzupełniać biologiczną obudowę cieków z wykorzystaniem roślinności zgodnej z siedliskiem,
  - c) zakaz wykonywania robót ziemnych z wyjątkiem związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 2 oraz innych, niezbędnych z punktu widzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

#### **Rozdział 4**

##### **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 41.** Dla terenów drogi publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2 KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wojewódzka nr 424 klasy G (główniej);
- 2) szerokość pasa drogowego:
  - a) droga 1KDG – ok. 8 – 12 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach do 17 m i miejscowym poszerzeniem do 25 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) droga 2KDG – ok. 15 – 30 m, z miejscowym poszerzeniem do 40 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) przekrój:
  - a) droga 1KDG – uliczny,
  - b) droga 2 KDG – drogowy.

**§ 42.** Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga gminna klasy L (lokalnej);
- 2) szerokość pasa drogowego – ok. 5,5 – 13 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) przekrój uliczny.

**§ 43.** Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi gminne klasy D (dojazdowej) o charakterze ulic osiedlowych lub ciągów pieszojezdnym;
- 2) szerokość pasa drogowego:
  - a) 1KDD – 10 m,
  - b) 2KDD – 8 m,
  - c) 3KDD – 7 m,
  - d) 4KDD – 6 m,
  - e) 5KDD – 6 m z placem do zawracania szer. 15 m,
  - f) 6KDD – 10,5 – 15 m,
  - g) 7KDD – 8 m, z placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,



- h) 8KDD – 6 m, z placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) 9KDD – ok. 7 – 8 m zgodnie ze stanem istniejącym, z poszerzeniem na plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości dróg 6KDD i 8KDD należy zwiększyć na skrzyżowaniach, gdzie powinny być narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 44.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne o charakterze ulic osiedlowych lub ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość pasa drogowego:
  - a) 1KDW – 5 m,
  - b) 2 KDW – 5 m i 6 m zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,
  - c) 3 KDW – 5 m – 8,8 m,
  - d) 4 KDW – 6 m – 6,7 m, z poszerzeniem na zakończeniu drogi do 17 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 5 KDW – 6 m z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości pasów drogowych dróg należy zwiększyć na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 45.** Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna dojazdowa;
- 2) szerokość pasa drogowego – ok. 5 – 6 m zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) przekrój drogowy.

**§ 46.** Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 2) szerokość pasa drogowego: ok. 3 m zgodnie ze stanem istniejącym.

**§ 47.** Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zatoka parkingowa;
- 2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20.

**§ 48.** Dla terenu obiektów gospodarki wodnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **GW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów gospodarki wodnej;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
  - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 2KDG za pośrednictwem drogi wewnętrznej 6KDW i istniejącej drogi wewnętrznej w granicach terenu WS,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,2,
  - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
  - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 75;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki biurowe i socjalne:

-- wysokość budynku – 11 m,

-- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 6 m,

- pozostałe budynki:

-- wysokość budynku – 6 m,

-- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4 m,

- budowle – 4 m,

b) geometria dachu – dowolna.

§ 49. Dla terenu infrastruktury kanalizacji sanitarnej, oznaczonego symbolem **K**, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekt kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;

2) obsługa komunikacyjna: przez drogę 9KDD;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,

b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 m.

#### **DZIAŁ IV Przepisy końcowe**

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 51. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż, przyjęty uchwałą nr XXX/230/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2001 r. Nr 107 poz. 884 i z 2007 r. Nr 40 poz. 1467), w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 52. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gogolinie

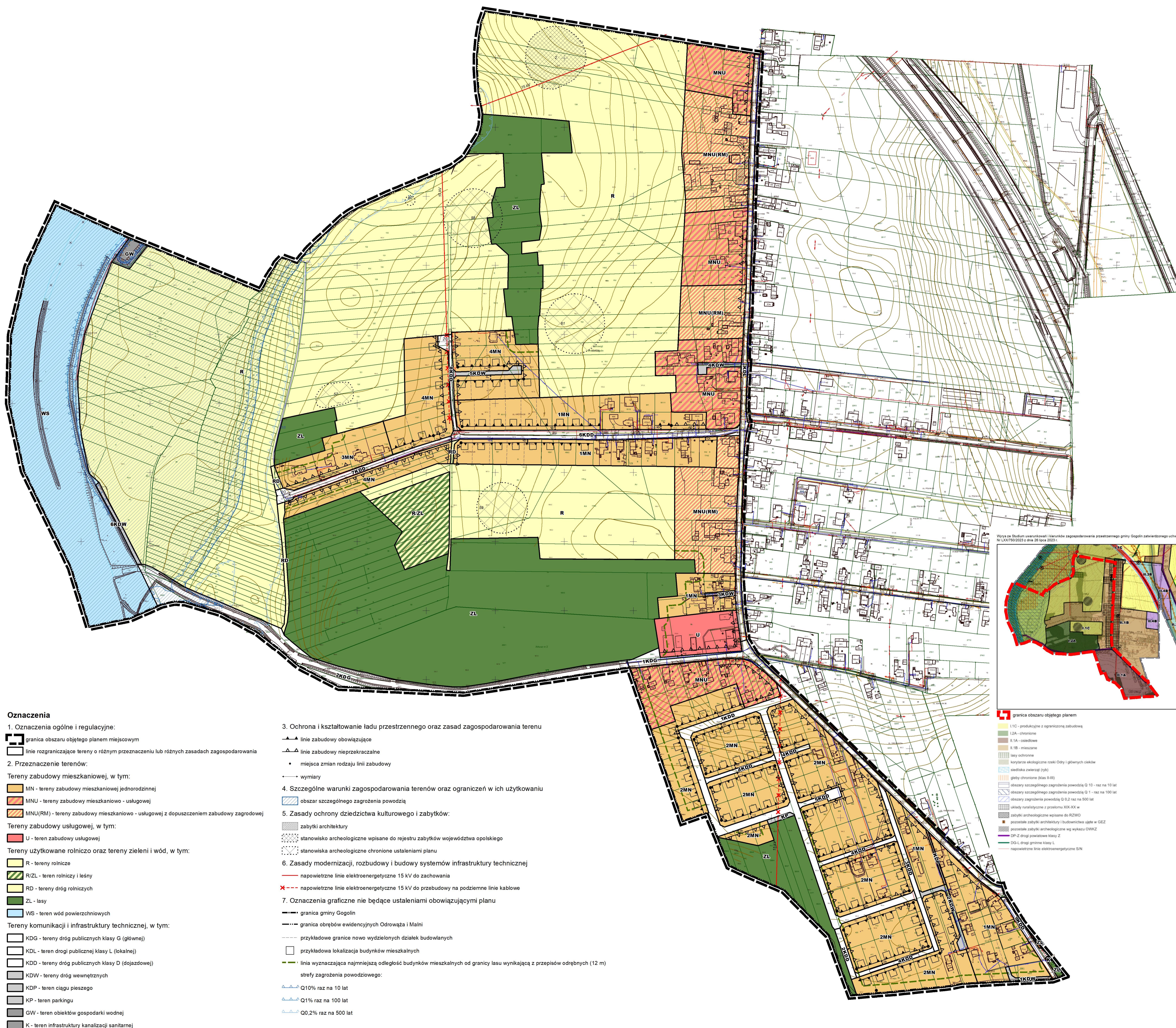
**Piotr Czok**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 2

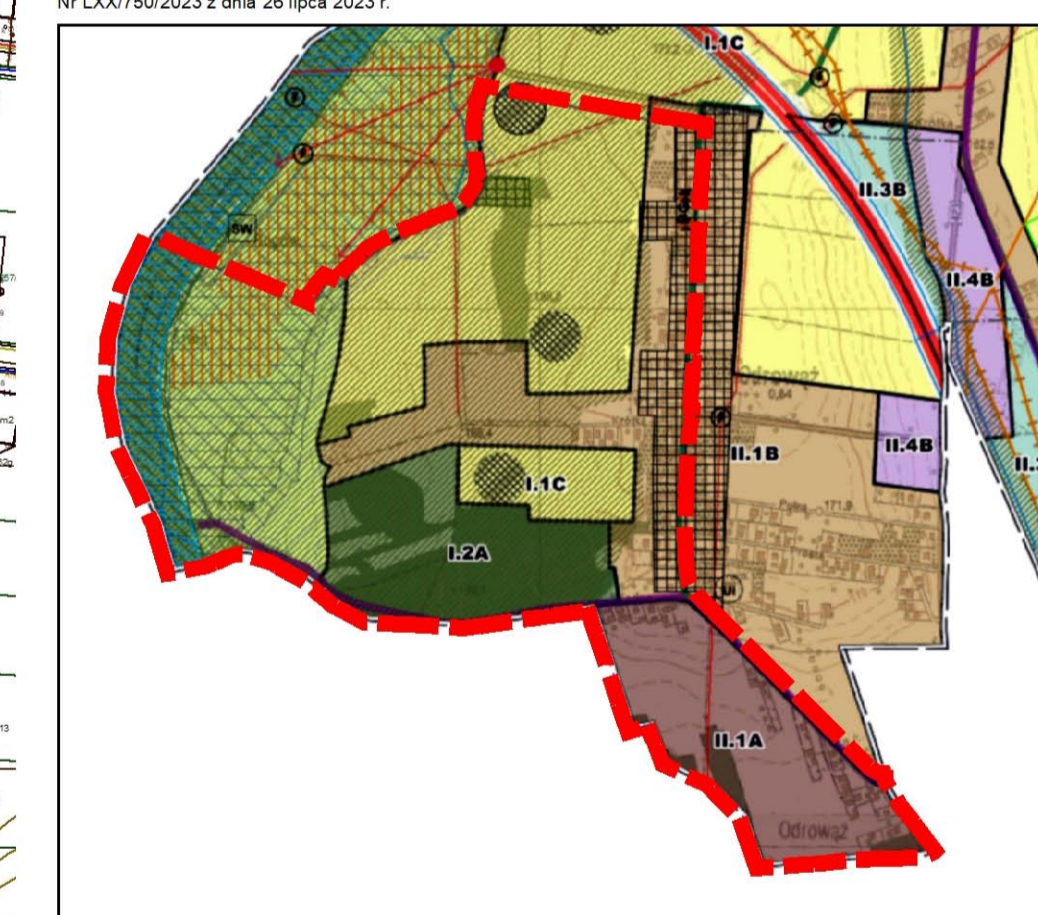
RYSUNEK PLANU

1:2 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXX/851/2024  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 kwietnia 2024 r.



Wzrost za Studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin załącznikowego uchwały Nr LXXVII/2023 z dnia 28 lipca 2023 r.



## Oznaczenia

### 1. Oznaczenia ogólne i regulacyjne:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### 2. Przeznaczenie terenów:

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MNU(RM) - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

#### Tereny zabudowy usługowej, w tym:

- U - teren zabudowy usługowej

#### Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód, w tym:

- R - tereny rolnicze
- R/ZL - teren rolniczy i leśny
- RD - tereny dróg rolniczych
- ZL - lasy
- WS - teren wód powierzchniowych

#### Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:

- KDG - tereny dróg publicznych klasy G (główniej)
- KDL - teren drogi publicznej klasy L (lokalnej)
- KDD - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej)
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDP - teren ciągu pieszego
- KP - teren parkingowy
- GW - teren obiektów gospodarki wodnej
- K - teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej

### 3. Ochrona i kształtowanie ładunku przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu

- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- miejsca zmian rodzaju linii zabudowy
- wymiary

### 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią

### 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- zabytki architektury
- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
- stanowiska archeologiczne chronione postanowieniami planu

### 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy na podziemne linie kablowe

### 7. Oznaczenia graficzne nie będące postanowieniami obowiązującymi planu

- granica gminy Gogolin
  - granica obrębów ewidencyjnych Odrowąży i Małni
  - przykładowe granice nowo wydzielonych działek budowlanych
  - przykładowa lokalizacja budynków mieszkalnych
  - linia wyznaczająca najmniejszą odległość budynków mieszkalnych od granicy lasu wynikającą z przepisów odrębnych (12 m)
- strefy zagrożenia powodziowego:
- Q10% raz na 10 lat
  - Q1% raz na 100 lat
  - Q0,2% raz na 500 lat

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXX/851/2024  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 kwietnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 2**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu zmiany planu w ustawowym terminie, Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięć, wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXX/851/2024  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 kwietnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż - część 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 66 ust. 2 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), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga, co następuje:

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż – część 2 zapisano następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:
  - 1) rozbudowę dróg publicznych 6 – 8 KDD;
  - 2) budowę dróg publicznych 1 – 5 KDD;
  - 3) rozbudowę i budowę nowych odcinków rozdzielczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ciągach ww. dróg.
2. Koszt realizacji ww. zadań będzie zależny od zastosowanych technologii i uwarunkowań zewnętrznych, zaistniałych w trakcie realizacji zadania, i zostanie ustalony zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.
3. Zadania, o którym mowa w ust. 1, finansowane będą z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXX/851/2024

Rady Miejskiej w Gogolinie

z dnia 26 kwietnia 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w formie cyfrowej**