



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 13 września 2024 r.

Poz. 2315

UCHWAŁA NR V/52/2024 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 10 września 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 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 LXVIII/713/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, Rada Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza 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. W uchwale nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (t.j. Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 1166, z 2022 r. poz. 1373, z 2023 r. poz. 1214, z 2024 r. poz. 1279) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 w ust. 1:

a) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wymiarowanie;”,

b) po pkt 6b dodaje się pkt 6c w brzmieniu:

„6c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV;”;

2) w § 10:

a) w pkt 3 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e, w brzmieniu:

„e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW**;”,

b) w pkt 4 w lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c i d w brzmieniu:

„c) teren gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RNR**,

d) teren gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RNR-ZN**;”,

c) w pkt 9 w lit. b w tiret sześć kropek zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.”;

3) w § 18 w pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla terenów 1MN, 3MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW i MU - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.”;

4) po § 46a dodaje się § 46b i § 46c w brzmieniu:

„§ 46b. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 6MNW, 5MNW, 6MNW** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające: usługi rzemieślnicze, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji i usługi biurowe;

2) przez usługi, o których mowa w pkt 1 lit b, należy rozumieć:

- a) usługi rzemieślnicze – zakłady rzemieślnicze spełniające kryterium działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
- b) usługi zdrowia i pomocy społecznej – usługi w zakresie praktyki lekarskiej oraz świadczone przez psychologów, psychoterapeutów i fizjoterapeutów, z wyłączeniem domów opieki społecznej,
- c) usługi edukacji – pozaszkolne formy edukacji,
- d) usługi biurowe – usługi obejmujące działalności wspomagające działalność gospodarczą, działalności profesjonalne, naukowe i techniczne, oraz inne działalności o charakterze biurowym;

3) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej i 30% powierzchni całkowitej budynków, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;

4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez: drogi dojazdowe 4KDD i 5KDD, drogę wewnętrzną na terenie 1KR, ulicę Opolską,
- b) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii względem dróg publicznych wraz z pasem terenu umożliwiającym dostęp do drogi publicznej, spełniającym warunki dojścia i dojazdu do budynku określone w przepisach budowlanych,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 25 ust. 1,
- d) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, z wyłączeniem działek, na których liczba ogólna jest mniejsza niż 4,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;

8) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość budynku – 9 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 16 m,
 - dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - w przypadku zmiany dachu w istniejących budynkach z dwoma pełnymi kondygnacjami nadziemnymi dopuszcza się:
 - maksymalną wysokość budynku 11 m,
 - maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jak w stanie istniejącym,
 - dowolne nachylenie głównych połaci dachowych,
- b) pozostałe budynki:
- wysokość budynku – do 7 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4 m,
 - dachy jak w budynku mieszkalnym lub płaskie,
- c) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m;
- 9) dla terenu 4MNW ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działek - 32 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
- § 46c. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: usługi rzemieślnicze, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji i usługi biurowe;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego przepisy § 46b pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio przez ulicę Opolską,
 - b) możliwe wydzielenie nowej działki budowlanej w drugiej linii względem ulicy Opolskiej wraz z pasem terenu umożliwiającym dostęp do tej ulicy, spełniającym warunki dojścia i dojazdu do budynku określone w przepisach budowlanych,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 25 ust. 1,
 - d) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, z wyłączeniem działek, na których liczba ogólna jest mniejsza niż 4,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,5,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość budynku – 11 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 6 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 16 m,
- dachy dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45°,

b) pozostałe budynki:

- wysokość budynku – do 7 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4 m,
- dachy jak w budynku mieszkalnym lub płaskie,

c) wysokość pozostałej zabudowy do 4 m.”;;

5) po § 49a dodaje się § 49b i § 49c w brzmieniu:

„§ 49b. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy,
- b) uzupełniające: komunikacja drogowa wewnętrzna, infrastruktura techniczna;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego można:

- a) rozbudować istniejącą drogę dojazdową do gruntów rolnych z uwzględnieniem następujących warunków:
 - maksymalna szerokość drogi 5 m,
 - nawierzchnia z gruntu rodzimego lub gruntowa ulepszona, tj. z gruntu rodzimego, na którym wykonano zabieg ulepszenia lub stabilizacji;
- b) lokalizować podziemne sieci uzbrojenia terenu na potrzeby istniejącej i planowanej zabudowy wraz urządzeniami towarzyszącymi.

§ 49c. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
- b) uzupełniające: komunikacja drogowa wewnętrzna, infrastruktura techniczna;

2) dla przeznaczenia uzupełniającego przepisy § 49b pkt 2 stosuje się odpowiednio.”;;

6) po § 66 dodaje się § 66a w brzmieniu:

„§ 66a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD i 5KDD ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;

2) szerokość pasa drogowego:

- a) 1KDD – ok. 8 m (w granicach istniejącego pasa drogowego),
- b) 2KDD – ok. 5,5 m - 5,8 m (w granicach istniejącego pasa drogowego);

3) zasady zagospodarowania:

- a) 1KDD – ulica osiedlowa służąca komunikacji pieszej i kołowej, z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami,

b) 2KDD - ciąg pieszo-jezdny służący komunikacji pieszej i kołowej, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;”;

7) po § 68 dodaje się § 68a w brzmieniu:

„§ 68a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość pasa drogowego 6 m;
- 3) zasady zagospodarowania - ciąg pieszo-jezdny, tj. służący komunikacji pieszej i kołowej bez wyodrębnienia jezdni i chodników.”.

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

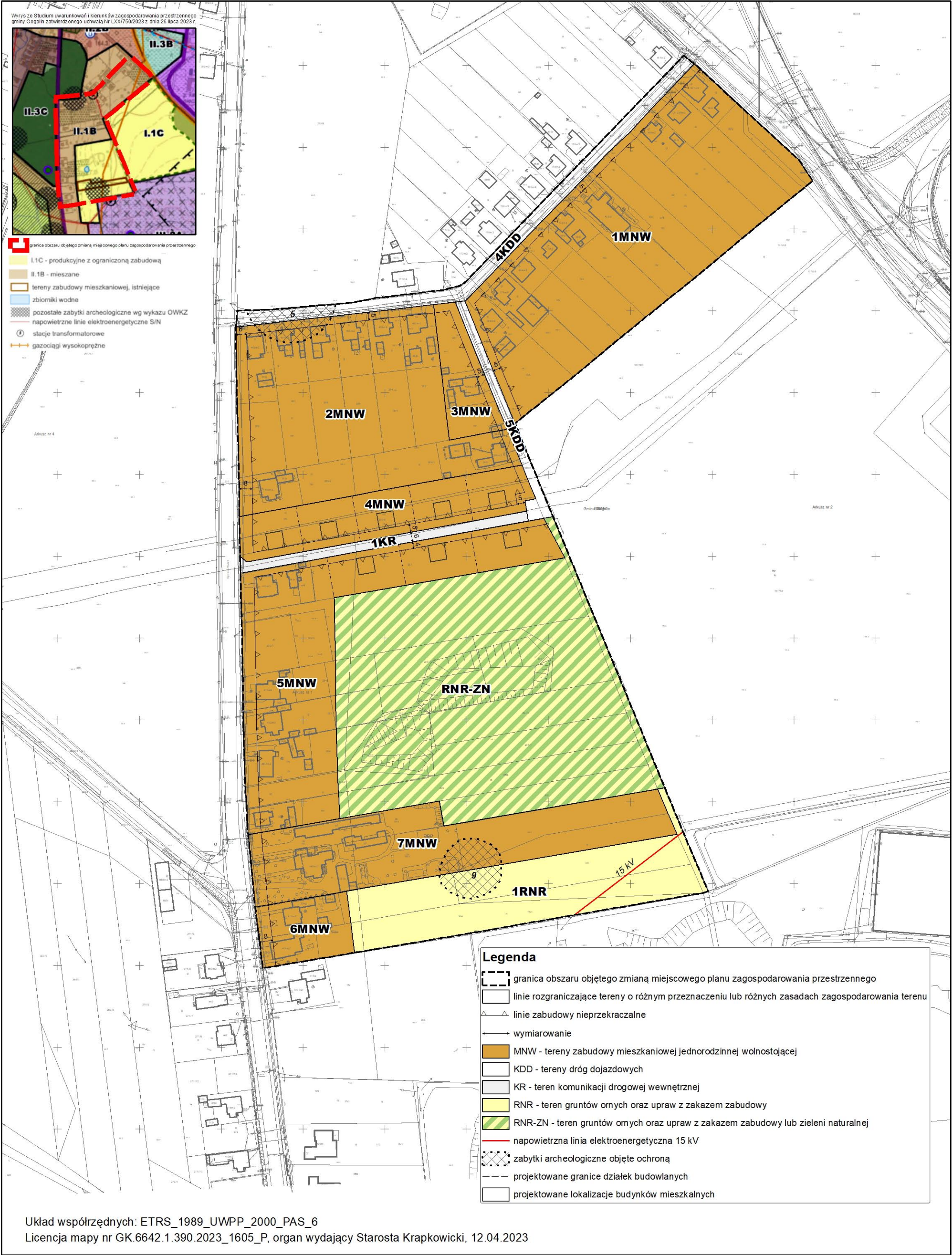
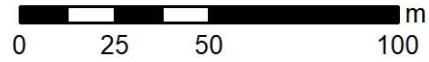
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gogolinie

Adrian Mróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/52/2024
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 10 września 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:2 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/52/2024
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 10 września 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

Do ww. projektu planu w ustawowym terminie wniesiona została jedna uwaga dotycząca działek nr 300, 301 i 302 obręb Chorula.

W rozstrzygnięciu Burmistrza, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie została uwzględniona w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Gogolina, Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga w sprawie nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, jak następuje:

Odrzuca się uwagę wniesioną 29.12.2023 r. w części dotyczącej:

- przeznaczenia całej powierzchni działek nr 300, 301 i 302 pod zabudowę, ze względu na niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- dopisania w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości zabudowy budynkami gospodarczymi i budynkami pomocniczymi ponieważ możliwość budowy budynków gospodarczych wynika bezpośrednio z prawnej definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast budynek pomocniczy to - wg obowiązującego planu: „*budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany*” zatem takie budynki nie mogą być sytuowane na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zlikwidowania zapisu „*miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, z wyłączeniem działek, na których liczba ogólna jest mniejsza niż 4*” ponieważ jest to obligatoryjne ustalenie planu;
- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowanej, min. pow. biologicznie czynnej, parametrów budynków mieszkalnych w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej, umożliwienia dachów jednospadowych i wykreślenie formułowania „*o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych*”, oraz zmiany ustaleń dot. budynków niemieszkalnych w zakresie wysokości i kształtu i dachu, ponieważ uwzględnienie wnioskowanych zmian byłoby sprzeczne z podstawowym celem sporządzania planu, jakim jest kształtowanie porządku (ładu) przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/52/2024
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 10 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
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,
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Chorula**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięcia 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/52/2024

Rady Miejskiej w Gogolinie

z dnia 10 września 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 2024 r. poz. 1130) w postaci cyfrowej