



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 25 września 2025 r.

Poz. 2155

UCHWAŁA NR XVII/113/2025 RADY GMINY BIERAWA

z dnia 22 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r., poz. 527 i 680) i art. 67 ust. 3 pkt 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, z 2024 r., poz. 1824 oraz z 2025 r., poz. 527) w związku z uchwałą Nr XI/68/2025 Rady Gminy Bierawa z dnia 3 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena,

Rada Gminy Bierawa

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa - III edycja”, które zostało uchwalone uchwałą Nr LII/372/2022 Rady Gminy Bierawa z dnia 17 października 2022 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 o nazwie „Część graficzna planu” stanowiący część graficzną planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „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”;
- 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

2. W załączniku Nr 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Cały obszar objęty planem pokazany w części graficznej planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.

4. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane w części graficznej planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;
- 2) oznaczenia literowe – symbol klasy przeznaczenia terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 0,10 ha w zakresie granic obszaru objętego planem i jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XI/68/2025 Rady Gminy Bierawa z dnia 3 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię w części graficznej planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. W planie nie zawarto określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niżej wymienionych ustaleń, ponieważ nie ma potrzeby ich ustalenia, z uwagi na występujące na obszarze opracowania planu uwarunkowania:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

- 1) przepisy ogólne – § 1 - § 4;
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – § 6;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – § 7 - § 8;
- 5) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – § 9;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – § 10;

- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – § 11 i § 12;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat – § 13;
- 9) ustalenia końcowe – § 14 i § 15.

§ 5. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **1U** – teren usług;
- 2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami oraz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami, nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1U**, dla którego z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 %;
- 5) maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m;

- 6) z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 5 zatrudnionych lub 1 miejsce na 30,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§ 8. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację przeznaczeń uzupełniających:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających w granicach opracowania planu – 8,0 m.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.

2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka” wymieniony w ust. 1 wymaga ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek na terenie o symbolu **1U** – 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek na terenach o symbolu **1U** – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się:

- 1) parametry drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi § 8;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę o symbolu **1KDD**;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę o symbolu **1KDD**.

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:

- 1) miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
 - a) parkingów naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
 - b) garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 2) ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w § 7 ust. 3 pkt 6, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę;
- 3) w ramach ilości miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w § 7 ust. 3 pkt 6, konieczność zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,

d) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb, poprzez przebudowę istniejących sieci lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę wody z ujęć zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;
- 2) dopuszcza się uzupełniający pobór wody ze studni;
- 3) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków innych niż komunalne i bytowe na indywidualne urządzenia oczyszczające spełniające wymogi ochrony środowiska;
- 3) nakazuje się skierowanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, a z pozostałych terenów poprzez kanalizację deszczową do wód i urządzeń wodnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne dopuszcza się możliwość indywidualnego zaopatrzenia w gaz płynny.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w instalacjach,
 - b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,
 - c) stosowanie systemów pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się eksploatację instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z sieci niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) obsługę w zakresie systemu telekomunikacji i teleinformatyki przez sieci podziemne, nadziemne i bezprzewodowe i powiązane z układem zewnętrznym poprzez sieci i urządzenia wyodrębnionych operatorów.

8. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach oraz instalacji odnawialnych źródeł energii niezamontowanych na budynkach;
- 2) zakazuje się lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji:
 - a) wytwarzających energię z wiatru przekraczających moc mikroinstalacji,
 - b) wytwarzających energię z biomasy.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) teren o symbolu **1U** – 30 %;
- 2) teren o symbolu **1KDD** – 5 %.

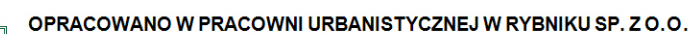
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Przewodniczący Rady

Joachim Morcinek



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/113/2025
Rady Gminy Bierawa
z dnia 22 września 2025 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena - w wyznaczonym terminie od 17 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/113/2025
Rady Gminy Bierawa
z dnia 22 września 2025 r.

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

Rada Gminy Bierawa rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Bierawa położonego w sołectwie Solarnia w rejonie ul. Jana Nepomucena, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Gmina może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), jednakże inwestycje te nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/113/2025

Rady Gminy Bierawa

z dnia 22 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**