



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 2962

UCHWAŁA NR XXII/171/2025 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zapłotnej w Kosorowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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) oraz w związku z uchwałą Nr XV/113/2025 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zapłotnej w Kosorowicach, Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wprowadzające.

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zapłotnej w Kosorowicach nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski przyjętego uchwałą Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. zmienionym uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 8 maja 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zapłotnej w Kosorowicach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację sanitarną i deszczową (z urządzeniami retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych), elektroenergetykę i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), jak też urządzenia i wiaty wstępnego (czasowego) magazynowania (gromadzenia) odpadów;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,2 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające teren,
- 3) symbol i przeznaczenie terenu **1UZ-US-UK**,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane,

- 2) sieci, urządzenia oraz budowle infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzenia i budowle rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej,
 - 4) miejsca postojowe usytuowane na terenie działki budowlanej,
 - 5) budynki gospodarcze,
 - 6) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej: do 50 kW, wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów.
 4. Obszar plan jest tożsamy z terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. W obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania wymagające ochrony.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 6.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Teren objęty planem miejscowym podlega ochronie przed hałasem jak tereny pod domy opieki społecznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym.

3. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na obszarze planu miejscowego wyklucza się magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów.

4. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

5. Działkę zagospodarować zielenią w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy.

6. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza teren prowadzenia działalności usługowej.

§ 8. 1. Obszar objęty planem jest częścią jednostki krajobrazowej zaliczonej do krajobrazu kulturowego zdefiniowanego w przepisach odrębnych jako typ podmiejski i osadniczy (podtyp: miejscowość

o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim).

2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4 i 6.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9. 1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w wykazie zabytków.

4. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4 i 6.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 10. 1. Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-US-UK, zawiera tabela:

Oznaczenie terenu	Przedmiot ustaleń / dopuszczenia	Wskaźniki i parametry
1UZ-US-UK	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,2 – 1,2
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,5
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:	2 stanowiska
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających	od 4 m do 5 m

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-US-UK ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dach stromy lub płaski;
- 2) kąt nachylenia połączy dachu stromego: od 35⁰ do 45⁰;
- 3) pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczną, dachówka cementowa lub materiał dachówko podobny koloru czerwonego (ceglanego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, szarego lub antracytowego;
- 4) dopuszcza się zabudowę wielobudynkową;
- 5) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów;
- 7) miejsca do parkowania zrealizować w formie stanowisk postojowych (parkingów) na terenie działki budowlanej.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m².

2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 21 m.

3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem ustala się z istniejącej drogi gminnej, przebiegającej przy granicy obszaru objętego planem miejscowym od strony południowej.

2. Powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym zapewnia droga, o której mowa w ust. 1.

§ 13. 1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących teren objęty ustaleniami planu miejscowego.

2. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych lub w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych,
- 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ogrzewanie obiektów indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych; zasady lokalizowania na działkach budowlanych miejsc wstępnego magazynowania (czasowego gromadzenia) odpadów stałych, powstałych w wyniku działalności usługowej, określają przepisy odrębne,
- 7) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1 %.

Rozdział 10

Przepisy końcowe.

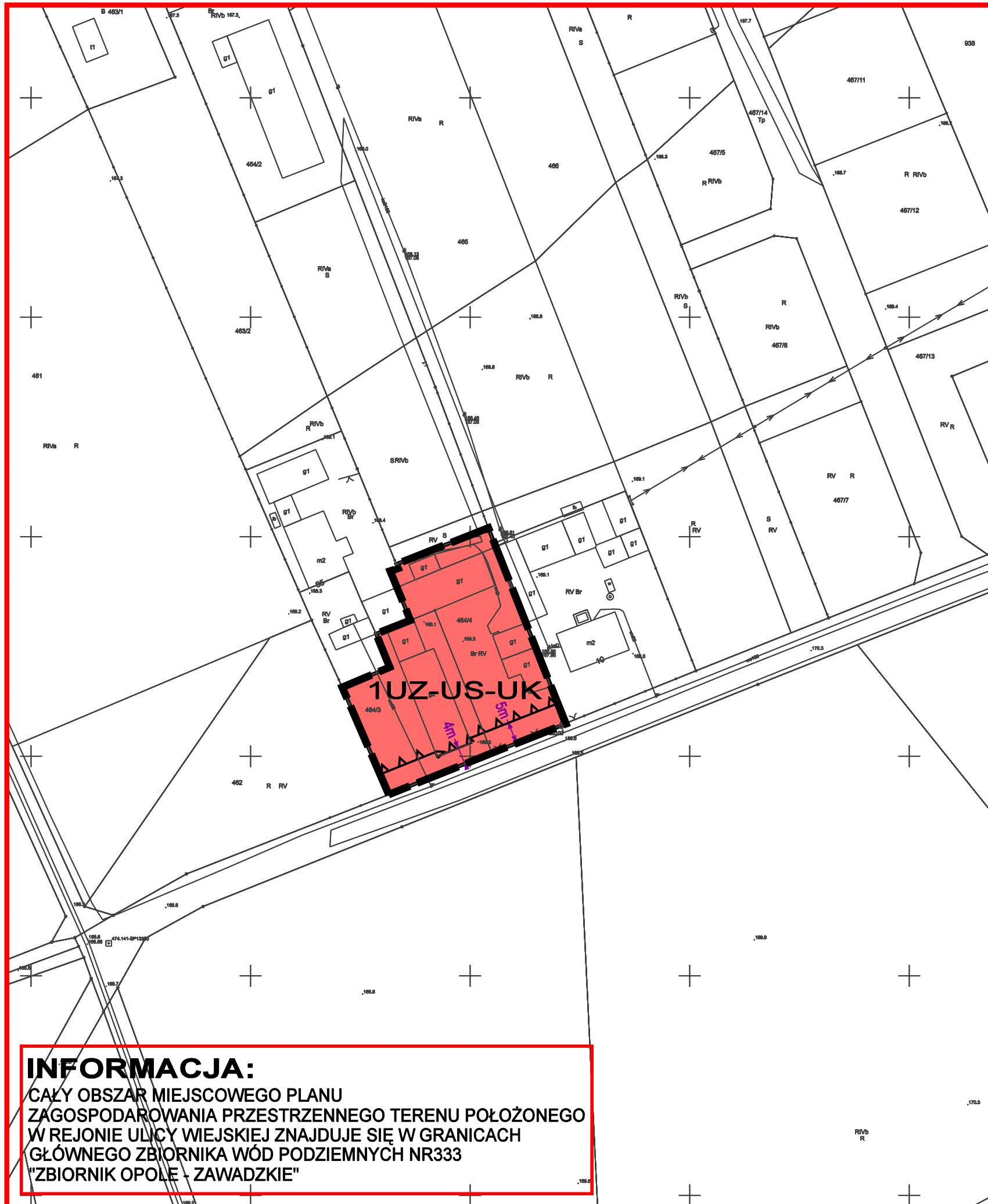
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Szymon Dyga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/171/2025
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 25 listopada 2025 r.




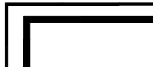

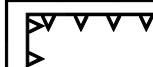

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY ZAPŁOTNEJ W KOSOROWICACH

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:

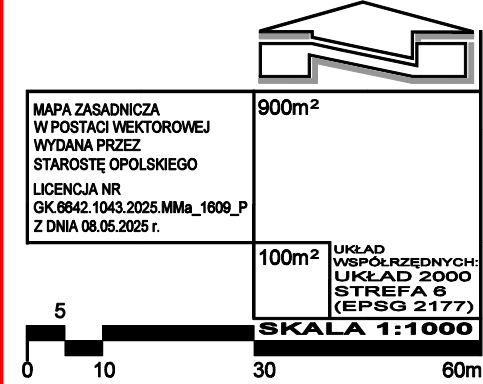
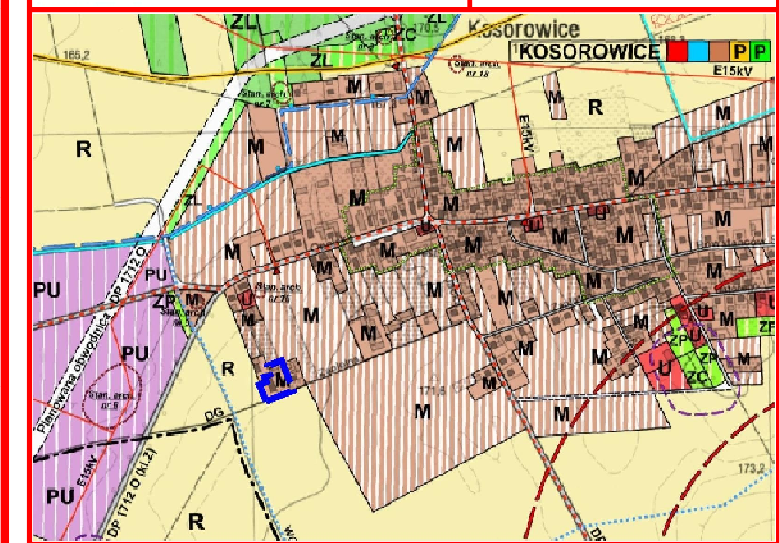
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające teren
-  **1UZ-US-UK** Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNÓW OPOLSKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XII/83/2015 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 2 LISTOPADA 2015 r.
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XIX/141/2020 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 8 MAJA 2020 r.

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY I KIERUNKI JEJ ZMIAN
TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
M - TERENY ZABUDOWY MIEZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ LUB USŁUGOWEJ

 **GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**



INFORMACJA:

CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR333 "ZBIORNIK OPOLE - ZAWADZKIE"

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXII/171/2025 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 25 LISTOPADA 2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/171/2025
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 25 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Zapłotnej w Kosorowicach, w obrębie terenu 1UZ-US-UK będą realizowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane integralnie z planowaną zabudową usługową celu publicznego.
2. Obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych obiektów ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/171/2025

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik3.gml

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