



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 lutego 2025 r.

Poz. 400

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 28.02.2025 14:46:56



UCHWAŁA NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec

Na podstawie 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), w związku z 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, z 2024 r. poz. 1824), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), w związku z Uchwałą nr III/22/2024 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec, Rada Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gogolin”, uchwalonego uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego część wsi Obrowiec, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunkach planu 1-5, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu 1-5 w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Gogolinie;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkami planu;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu nr 1-5 na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń podstawowych mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;
- 6) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe w sposób określony w przepisach szczegółowych; w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń uzupełniających mogą one występować w dowolnych proporcjach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków i budowli nadziemnych od dróg;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany (przegrody), z dopuszczeniem możliwości miejscowego cofnięcia części zabudowy za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 2 m, a powierzchnia cofnięcia nie może przekroczyć 30% powierzchni ściany elewacji;
- 9) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) zadrzewienia do zachowania i kształtowania;
- 9) obszar ochrony walorów kulturowych;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 12) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 13) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 14) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 15) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 16) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” (cały obszar objęty planem).

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub przykładowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 5) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem **WS**;
- 10) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ze względu na zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego 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 działkach, na których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) przy rozbudowanie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć materiałem podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

2. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

4. Określone w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły budynku, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym.

5. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – 15 m.

6. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa zagrodowa: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;

3) usługi: 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej.

2. Dla wskaźnika m.p. dla usług biurowych i administracji, handlu należy rozumieć także lokale wbudowane w ramach terenu mieszkaniowego.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

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

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

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

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym 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 przyjmując nie mniej niż 2 m.p.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) na 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 tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach MN-U, MNW-U jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - b) na terenie US jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”,
 - c) na terenie RZM jako „tereny zabudowy zagrodowej”;
- 3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” – zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 2) należy zachować ciekę na terenach o innym przeznaczeniu, z możliwością przykrycia ich koryt przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe ustala się nakaz zachowania i kształtowania zadrzewień określonych na rysunku planu, z możliwością wycinki wyłącznie, gdy wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne oraz nakazem odtwarzania;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

4. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie dóbr kultury współczesnej ponieważ na obszarze objętym planem takie nie występują.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

§ 10. Na obszarze ochrony walorów kulturowych, obejmującego historycznie ukształtowany układ ruralistyczny ustala się:

- 1) nakaz zachowania linii zabudowy;
- 2) zachowanie charakteru zabudowy historycznej, w tym: gabaryty, geometrię dachu oraz rodzaj materiałów wykończeniowych, a także zachowane charakterystyczne detale architektoniczne;
- 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) poziom posadzki parteru maksymalnie do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - b) nie dopuszcza się dachów uskokowych i asymetrycznych,
 - c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
 - d) nachylenie podstawowych połaci dachowych w zakresie 38°-45°.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 8 (wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, wpis nr 512/79): punkt osadniczy (neolit), punkt osadniczy (kultura przeworska, okres późnorzymski), osada (kultura wczesnego średniowiecza, faza starsza), osada (kultura wczesnego średniowiecza, faza młodsza), osada (kultura średniowiecza, XIV w.) dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 6: punkt osadniczy (kultura słowiańska, wczesne średniowiecze);
- 2) stanowisko archeologiczne nr 16: osada (późny OWR), osada (XIII-XIV w.), punkt osadniczy (wczesne średniowiecze), punkt osadniczy (późne średniowiecze).

3. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2 należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Na terenach dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) sytuowania słupów, znaków drogowych oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruchu osobom niepełnosprawnym,
 - b) nawierzchni asfaltowych oraz litych nawierzchni betonowych, z wyjątkiem jezdni oraz ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) nowe i przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej,
 - bliźniaczej,
 - b) tereny usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - dla terenu 1MN-U: od terenu 1KR, 2KR, od ul. Jacka i Agatki (droga gminna nr 106101 O),
 - dla terenu 2MN-U: od terenu 2KR, 3KR, od ul. Krapkowickiej (droga wojewódzka nr 423),
 - dla terenu 3MN-U: od terenu 2KR, 3KR, od ul. Krapkowickiej (droga wojewódzka nr 423),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - parkingi wyznaczone na terenie,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - wysokość budynku: do 9 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, brązu lub grafitu, lub dla dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
 - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu lub bocznych granic działki,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe:
 - wysokość budynku: do 6 m,
 - dachy: jak w pkt 6 lit. a tiret drugie,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy: do 3 m;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) tereny usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - dla terenu 1MNW-U: od ul. Krapkowickiej (droga wojewódzka nr 423),
 - dla terenu 2MNW-U: od terenu 4KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - parkingi wyznaczone na terenie,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe:
 - wysokość budynku: do 9 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, brązu lub grafitu,
 - układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe:
 - wysokość budynku: do 6 m,
 - dachy: jak w pkt 6 lit. a tiret drugie,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy: do 3 m;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny usług z wyłączeniem usług handlu wielopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, edukacji, usług kultu religijnego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna: od terenu 1KDD, od ul. Łąkowej (droga gminna nr 106104 O),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - parkingi wyznaczone na terenie,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki usługowe:
 - wysokość budynku: 15 m,
 - dachy: dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe:
 - wysokość budynku: do 6 m,
 - dachy: płaskie,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy: do 5 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
- a) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: usługi handlu, usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna: od terenu 4KR, od ul. Krapkowickiej (droga wojewódzka nr 423),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi wyznaczone na terenie;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe:

- wysokość budynku: 6 m,
 - dachy: kształt dowolny – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe:
 - wysokość budynku: 6 m,
 - dachy: kształt dowolny – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy: do 6 m;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
- a) minimalna szerokość frontu działek: 50 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 000 m².

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: droga dojazdowa (publiczna);
- 2) parametry techniczne drogi:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa (D),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - **1KDD** (ul. Łąkowa, droga gminna nr 106104 O) – od 2 m do 4 m,
 - **2KDD** (ul. Odrzańska, droga gminna nr 106158 O) – od 2,3 m do 4 m,
 - c) podane w lit. b szerokości należy zwiększyć:
 - w miejscach poszerzeń i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - d) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dla którego ustala się:

- 1) klasa techniczna – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - **1KR** – od 4,6 m do 6 m,
 - **2KR** – od 4,3 m do 5,3 m,
 - **3KR** – 5 m,
 - **4KR** – 8 m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości należy zwiększyć:
 - w miejscach poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających;
- 4) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:

- a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) tereny zieleni naturalnej;
- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1RN: od terenu 1KR, 2KR,
 - b) dla terenu 2RN: od ul. Krapkowickiej (droga wojewódzka nr 423),
 - c) dla terenu 3RN: od ul. Łąkowej (droga gminna nr 106104 O),
 - d) dla terenu 4RN: poprzez teren 1RZM oraz drogi transportu rolnego: od ul. Odrzańskiej (droga gminna nr 106158 O) i ul. Łąkowej (droga gminna nr 106104 O),
 - e) dla terenu 5RN: od terenu 4KR oraz poprzez drogi transportu rolnego.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: od ul. Odrzańskiej (droga gminna nr 106158 O), ul. Łąkowej (droga gminna nr 106104 O),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - parkingi wyznaczone na terenie,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki, budynki gospodarczo-garażowe;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku: do 10 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, brązu lub grafitu, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe związane z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość budynku: do 10 m,
 - dachy: jak w pkt 6 lit. a tiret drugie,
 - c) budynki inwentarskie:
 - wysokość budynku: do 10 m,
 - dachy: jak w pkt 6 lit. a tiret drugie,

d) wysokość pozostałej zabudowy: do 4 m z wyjątkiem silosów, dla których dopuszcza się wysokość do 10 m;

7) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w wielkości nieprzekraczającej ilości DJP określonej w prawomocnych wydanych wcześniej (przed uchwaleniem planu) decyzjach środowiskowych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowie i urządzenia wodne,
 - b) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) tereny należy użytkować zgodnie z zasadami ochrony wód określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) należy chronić i uzupełniać biologiczną obudowę cieków z wykorzystaniem roślinności zgodnej z siedliskiem;
- 6) zakaz wykonywania robót ziemnych z wyjątkiem związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1 oraz innych, niezbędnych z punktu widzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar w granicach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

3. Dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) obowiązują ograniczenia wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w pasie o szerokości 7 m od osi linii:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 2) w przypadku likwidacji bądź skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ograniczenia, o których mowa w pkt 3 nie obowiązują;
- 3) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz na obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego budynku należy budować bez piwnic lub z zastosowaniem środków technicznych zabezpieczających piwnice przed zalewaniem.

§ 25. Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 10

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

§ 26. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDD, KR określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne:
 - a) drogę wojewódzką nr 423 (ul. Krapkowicka) klasy głównej (G),
 - b) drogę gminną nr 106158 O (ul. Odrzańska) klasy dojazdowej (D),
 - c) drogę gminną nr 106104 O (ul. Łąkowa) klasy dojazdowej (D),
 - d) drogę gminną nr 106101 O (ul. Jacka i Agatki) klasy dojazdowej (D);
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) rozbudowę i budowę dróg publicznych KDD,
 - b) rozbudowę i budowę terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 4) dopuszcza się etapową budowę, rozbudowę oraz przebudowę dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, możliwa jest na wszystkich określonych w planie terenach;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej (gminnej) lub z indywidualnych ujęć wody,

- b) do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej po niezbędnej rozbudowie, do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
 - b) do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
 - c) do zbiorników na wody opadowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z dystrybucyjnej sieci gazowej po niezbędnej budowie lub rozbudowie,
 - b) ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
 - b) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej lub rozbudowanej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia powiązanej z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej,
 - c) z odnawialnych źródeł energii,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
 - e) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji z zapewnieniem stałego dostępu na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów ZN, WS oraz gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej,
 - f) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - g) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową,
 - h) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne,
 - i) wysokość słupów linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia 15 kV – do 15,0 m;
- 9) w zakresie zapewnienia telekomunikacji:
 - a) z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej powiązanych z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych,

- c) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii teletechnicznych na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 29. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenu **MN-U, MNW-U, RZM** w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 31. Traci moc uchwała nr LII/428/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2010 r. Nr 153 z dnia 22.12.2010 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Obrowiec, w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 32. 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

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OBROWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE Z DNIA 26 LUTEGO 2025 r.



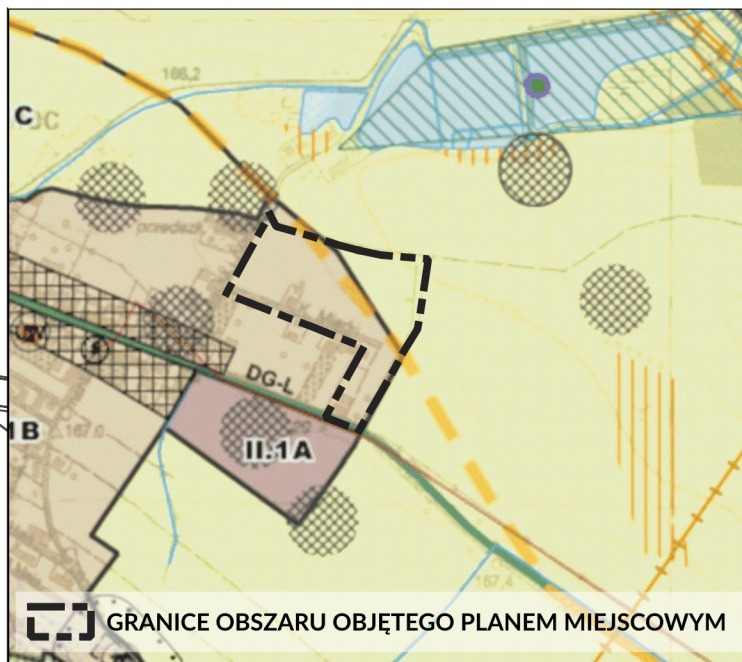
SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU NR 1

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOGOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXX/750/2023 RADY MIEJSKIEJ
W GOGOLINIE Z DNIA 26 LIPCA 2023 r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM

Legenda
OZNACZENIA OGÓLNE
granicz stref funkcjonalno - przestrzennych
STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
Oznaczenia jednostek wydzielonych w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

Oznaczenia stref
I. Obszary otwarte
1. Strefy rolnicze
1.1B - produkcyjne
1.1C - produkcyjne z ograniczoną zabudową
II. Obszary osadnicze
1. Strefy mieszkaniowe
II.1A - osiedlowe
II.1B - mieszane
II. Obszary osadnicze
1. Strefy mieszkaniowe
II.1A - osiedlowe
II.1B - mieszane
SYSTEM OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA
Ochrona przyrody
stanowiska roślin naczyniowych - rzadkich
Ochrona zasobów naturalnych
gleby chronione (klas II-III)
zbiorniki wodne
rzeki i kanały
Zagrożenia i uciążliwości w środowisku
strefy sanitarne cmentarzy

Ochrona krajobrazu
układy ruralistyczne z przełomu XIX-XX w
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
tereny zabytkowe wpisane do RZWO
pomnik uznany za dobro kultury współczesnej
zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru RZWO
zabytki archeologiczne wpisane do RZWO
pozostałe tereny zabytkowe ujęte w GEZ
pozostałe zabytki architektury i budownictwa ujęte w GEZ
pozostałe zabytki archeologiczne wg wykazu OWKZ

Infrastruktura komunikacyjna
DW-G drogi wojewódzkie klasy G
DW-G drogi wojewódzkie klasy G - planowane
DG-L drogi gminne klasy L
Infrastruktura energetyczna i telekomunikacyjna
stacje transformatorowe
gazociągi wysokiego ciśnienia

Układ współrzędnych
płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu
geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Krapkowicach

Licencja nr GK.6642.1.546.2024_1605_P
z dnia 28 czerwca 2024 r.

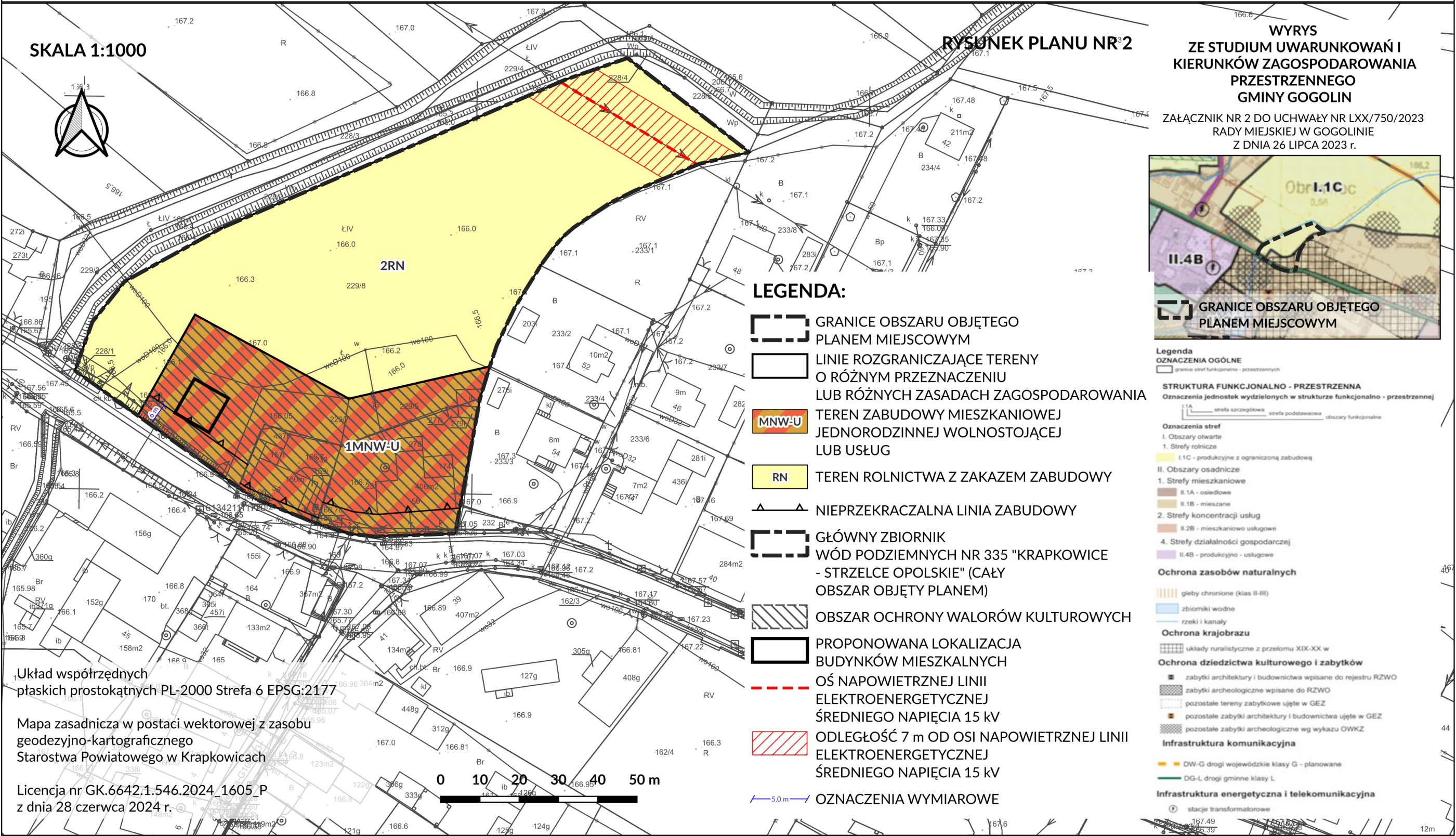
LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 335 "KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- PASY TERENU REZERWOWANE POD PRZYSZŁĄ BUDOWĘ DROGI
- 5.0 m OZNACZENIA WYMIAROWE
- ODLEGŁOŚĆ 7 m OD OSI NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

0 25 50 75 100 m

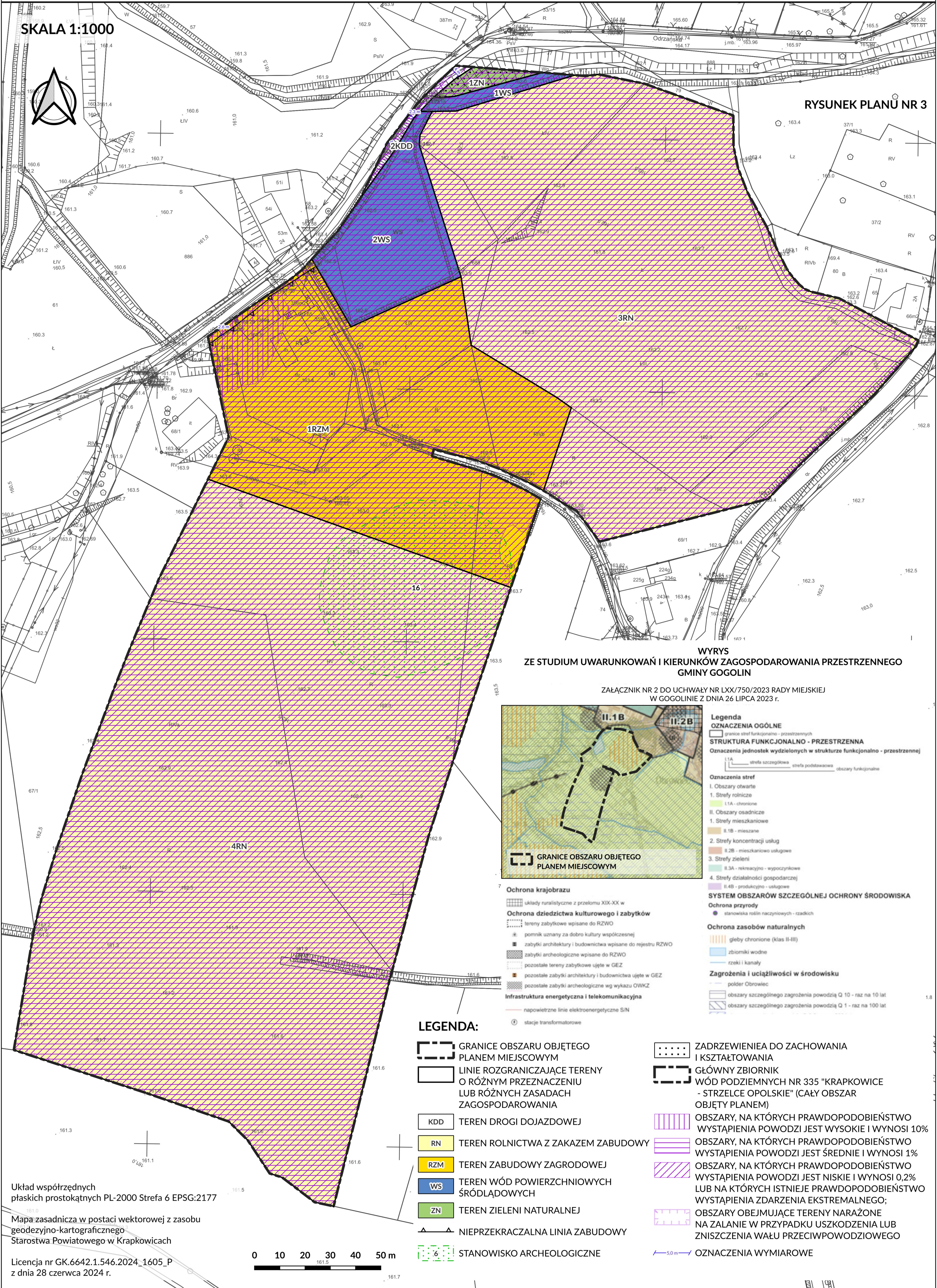
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OBROWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE Z DNIA 26 LUTEGO 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OBROWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE Z DNIA 26 LUTEGO 2025 r.



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Krapkowicach

Licencja nr GK.6642.1.546.2024.1605_P z dnia 28 czerwca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OBROWIEC

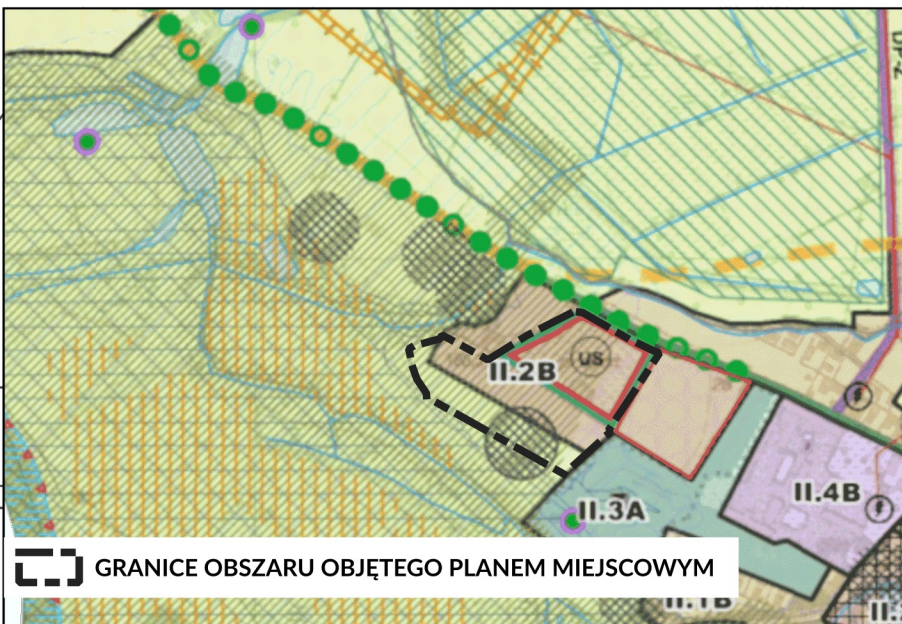
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE Z DNIA 26 LUTEGO 2025 r.



RYSUNEK PLANU NR 4 SKALA 1:1000

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOGOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXX/750/2023 RADY MIEJSKIEJ
W GOGOLINIE Z DNIA 26 LIPCA 2023 r.

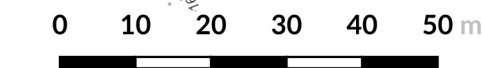


- Legenda**
OZNACZENIA OGÓLNE
granicz stref funkcjonalno - przestrzennych
- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**
Oznaczenia jednostek wydzielonych w strukturze funkcjonalno - przestrzennej
- Oznaczenia stref
I. Obszary otwarte
1. Strefy rolnicze
1.1A - chłopskie
- II. Obszary osadnicze
1. Strefy mieszkaniowe
1.1B - mieszane
2. Strefy koncentracji usług
2.2B - mieszkaniowo usługowe
3. Strefy zieleni
3.3A - rekreacyjno - wypoczynkowe
4. Strefy działalności gospodarczej
4.4B - produkcyjno - usługowe
- Oznaczenia terenów wyróżnionych w strefach
tereny obiektów rekreacyjno - sportowych, istniejące
- SYSTEM OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA**
Ochrona przyrody
stanowiska roślin naczyniowych - rzadkich
- Ochrona zasobów naturalnych**
głęboko chronione (klas II-III)
zbiorniki wodne
rzeki i kanały
- Zagrożenia i uciążliwości w środowisku**
polder Obrowiec
obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 10 - raz na 10 lat
obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 1 - raz na 100 lat
obszary zagrożenia powodzią Q 0,2 raz na 500 lat
wały przeciwpowodziowe i groble
- Ochrona krajobrazu**
wartościowe cagi drzew przyrodniczych
układy naturalistyczne z przełomu XIX-XX w
- Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**
tereny zabytkowe wpisane do RZWO
pomnik uroczyska za dobro kultury współczesnej
zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru RZWO
zabytki archeologiczne wpisane do RZWO
pozostałe zabytki architektury i budownictwa ujęte w GEZ
pozostałe zabytki architektury i budownictwa wg wykazu OIKWZ
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY
Infrastruktura społeczna
US - obiekty sportu i rekreacji
- Infrastruktura komunikacyjna**
DW-G drogi wojewódzkie klasy G - planowane
DG-L drogi gminne klasy L
- Infrastruktura energetyczna i telekomunikacyjna**
stacje transformatorowe
gazociąg wysokoprężny
gazociąg niszczyny

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- 8 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

- PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- GŁÓWNY ZBIORNIK
WÓD PODZIEMNYCH NR 335 "KRAPKOWICE
- STRZELCE OPOLSKIE" (CAŁY OBSZAR
OBJĘTY PLANEM)
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY 0,2%
LUB NA KTÓRYCH ISTNIEJE PRAWDOPODOBIENSTWO
WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO
- OBSZARY OBEJMUJĄCE TERENY NARAŻONE
NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA
LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- 5,0 m OZNACZENIA WYMIAROWE



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000
Strefa 6 EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu
geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Krapkowicach

Licencja nr GK.6642.1.546.2024_1605_P
z dnia 28 czerwca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OBROWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/118/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE Z DNIA 26 LUTEGO 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GOGOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXX/750/2023
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
Z DNIA 26 LIPCA 2023 r.



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% LUB NA KTÓRYCH ISTNIEJE PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 335 "KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- OZNACZENIA WYMIAROWE

RYСУNEK PLANU NR 5 SKALA 1:1000



Układ współrzędnych
płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu
geodezyjno-kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Krapkowicach

Licencja nr GK.6642.1.546.2024_1605_P
z dnia 28 czerwca 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/118/2025
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 lutego 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

**w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z 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) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec, Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięcia 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/118/2025
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Obrowiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z 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), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Gogolina, Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga, co następuje:

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Obrowiec w dniach od 5 grudnia 2024 r. do 3 stycznia 2025 r. oraz w okresie przeznaczonym na zbieranie uwag wyznaczonym do 3 stycznia 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu miejscowego 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z 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).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/118/2025

Rady Miejskiej w Gogolinie

z dnia 26 lutego 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w postaci cyfrowej