

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY POPIELÓW**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy  
Szkolnej w Popielowskiej Kolonii**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIII/168/2020 Rady Gminy Popielów z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii, Rada Gminy Popielów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów” przyjętego uchwałą Nr XXXV/294/2018 Rady Gminy Popielów z dnia 17 maja 2018 r.

2. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) 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) 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".
4. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) sieć wodociągowa.
5. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obszar Stobrawskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie;

- 3) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi w wyniku zniszczenia budowli piętrzących na rzece Odrze.
6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
7. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
  - 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
  - 2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
8. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 2,465 ha w zakresie obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXIII/168/2020 Rady Gminy Popielów z dnia 30 czerwca 2020 r.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) obszarów i terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 12°;
- 3) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć elewację zwróconą w kierunku ulicy z której zrealizowany jest główny dojazd do obiektu;
- 5) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) 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, obiekty 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;
- 9) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 10) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 11) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 16) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, polegające na działalności nieprodukcyjnej z zakresu:
  - a) handlu,
  - b) gastronomii,
  - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji, zarządzania i łączności,
  - e) hotelarstwa,
  - f) wypoczynku, sportu i rekreacji,
  - g) kultury i kultu religijnego,
  - h) rzemiosła;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 18) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 19) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 20) wymianie kubatury – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku w miejscu istniejącego zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w planie;
- 21) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;
- 22) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć budowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki.

- § 4. 1. Na terenach wyznaczonych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 10 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.
2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
  3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 10 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów**

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu, ustalonych w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zakazuje się realizacji pokryć dachowych w kolorach fioletowych, żółtych, zielonych, niebieskich i ich odcieni;
- 3) dopuszcza się:
  - a) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych,
  - b) z zastrzeżeniem pkt 4 lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

- 4) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji.
2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
3. Nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - 1) teren o symbolu **MU** należy traktować, jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) teren o symbolu **MN** należy traktować, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) teren o symbolu **RM** należy traktować, jako teren zabudowy zagrodowej.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8. 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:
  - a) na terenach o symbolach **MU**, **U** i **MN** - 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach **MU**, **U** i **MN** - 18,0 m,

- b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

## **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 9. 1. Całość obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszarów i terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, pokazanych graficznie na rysunku planu:
- 1) Stobrowskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie;
  - 3) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w wyniku zniszczenia budowli piętrzących na rzece Odrze.
2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wymaga zachowania przepisów Prawo ochrony środowiska;
  - 2) zagospodarowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 2 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących ochrony zbiorników wód podziemnych;
  - 3) zagospodarowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 3 wymaga zachowania przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

## **Rozdział 7.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 10. 1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
- 1) powiązanie układu wewnętrznego z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne:
    - a) klasy „lokalna” o symbolu **1KDL**,
    - b) klasy „dojazdowa” o symbolu **1KDD**;
  - 2) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez drogę powiatową wydzieloną na rysunku planu na terenie o symbolu **1KDL**, drogę gminną wydzieloną na rysunku planu na terenie o symbolu **1KDD** oraz drogę wewnętrzną **1KDW**;
  - 3) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 2 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- 1) budynki mieszkalne - 1 miejsce na 1 mieszkanie;

- 2) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 30 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) restauracje, kawiarnie – 20 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;
  - 4) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
  - 6) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek;
  - 7) budynki produkcyjne i rzemiosła – 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
  - 8) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 20 miejsc na 100 zatrudnionych.
3. W zakresie powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
  - 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych sieci i elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm biegnącej w ulicach Szkolnej i Reymonta z ujęć zlokalizowanych poza terenem planu;
  - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci pod warunkiem zachowania jej tranzytowego charakteru;
  - 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się pobór wody ze studni i ujęć lokalnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) możliwość oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków, gromadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem lub stosowanie innych rozwiązań zapewniających ochronę środowiska;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji z chwilą jej realizacji na obszarze planu.
4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- 1) z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, osadników, studni chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z terenów innych do kanalizacji deszczowej a następnie do wód lub urządzeń wodnych;
  - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie gminy;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz płynny;
  - 2) dopuszcza się pobór gazu z sieci rozdzielczej po jej budowie.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
  - 1) z lokalnego źródła ciepła;
  - 2) z indywidualnych instalacji, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stację transformatorową;
  - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

## **Rozdział 9.**

### **Stawki procentowe**

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30 %.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 13. 1. Wyznacza się teren o symbolu **MU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej urządzenia budowlane,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) garaże, budynki gospodarcze,
  - d) parkingi, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,



- b) placów składowych i złomowisk,
- c) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i wolnostojącej zabudowy usługowej,
  - b) lokalizację obiektów związanych z prowadzoną na terenie działalnością, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane.
- 3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria dachów - dachy spadziste symetryczne i niesymetryczne, z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
    - a) z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - b) z dachem płaskim - 10,5 m,
    - c) budowle - 10,5 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 800,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne,
  - b) garaże, parkingi, place, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych oraz złomowisk;
  - 2) dopuszcza się lokalizację hal garażowych i obiektów związanych z prowadzoną na terenie działalnością oraz obiektów obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane.
- 3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria dachów - dachy spadziste symetryczne i niesymetryczne, z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65;

- 5) minimalna intensywność zabudowy: - 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
  - a) z dachem spadzistym - 15,0 m,
  - b) z dachem płaskim - 12,0 m,
  - c) budowle - 15,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 60,0 m.

**§ 15. 1. Wyznacza się teren o symbolu MN, dla którego ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleń urządzone, ogrody przydomowe,
  - c) garaże, budynki gospodarcze,
  - d) parkingi, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,
    - b) wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej,
    - c) placów składowych i złomowisk;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
    - b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową.
- 3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria dachów - dachy spadziste symetryczne i niesymetryczne, z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: - 0,01;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
    - a) z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - b) z dachem płaskim - 10,5 m,
    - c) budowle - 12,0 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 500,0 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 40,0 m.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **RM**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa agroturystyczna,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) garaże, budynki gospodarcze,
  - d) place, miejsca parkingowe,
  - e) ogrody przydomowe, sady,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów i urządzeń produkcyjnych nie związanych z rolnictwem,
    - b) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,
    - c) lokalizacji baz transportowych i złomowisk;
  - 2) dopuszcza się możliwość:
    - a) lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
    - b) przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria dachów - dachy spadziste symetryczne i niesymetryczne, z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
    - a) z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - b) z dachem płaskim - 10,5 m,
    - c) budowle - 12,0 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 40,0 m.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
  - a) łąki, pastwiska,

- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - c) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji nowych budynków i budowli,
    - b) zalesienia gruntów;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów, jako użytkowania rolniczego terenów.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDL**, **KDD** i **KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - komunikacja drogowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) chodniki,
    - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) wyznaczenie ścieżek rowerowych w ramach terenu o symbolu **KDD**;
  - 3) następujące parametry szerokości istniejących dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
    - a) droga o symbolu **1KDL** w przedziale od 7,2 m do 23,1 m,
    - b) droga o symbolu **1KDD** w przedziale od 5,4 m do 5,8 m,
    - c) droga o symbolu **1KDW** - 5,0 m.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popielów.

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

## Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar położony przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii o łącznej powierzchni 2,465 ha i procedowany jest uchwałą Nr XXIII/168/2020 Rady Gminy Popielów z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów” przyjętego uchwałą Nr XXXV/294/2018 Rady Gminy Popielów z dnia 17 maja 2018 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- dla poszczególnych stref funkcjonalnych w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji ustala się kierunki zmian w przeznaczeniu terenu, a także parametry i wskaźniki urbanistyczne uszczegóławiane w sporządzanych planach miejscowych;
- zaleca się by ustalone przeznaczenia terenów w strefach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w planach miejscowych następowały sukcesywnie, przede wszystkim w zależności od finansowych możliwości realizacji zadań własnych Gminy związanych z budową podstawowej infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania terenów. Nie dotyczy to terenów, dla których przeznaczenie zostało już ustalone w obowiązującym planie miejscowym oraz tych, które nie wymagają nowych inwestycji infrastrukturalnych;
- określone wyżej kierunki zagospodarowania w poszczególnych strefach, w tym dopuszczenia, winny uwzględniać ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszarów prawnie chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) wprowadzono wymóg dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
- 4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez.

Spełnienie przepisów art. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

- 1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:
  - a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
  - b) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów,
  - d) ograniczenie kolorystyki połączeń dachów spadzistych;
- 2) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy;
- 3) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

W projekcie planu nie zebrano w jednym rozdziale zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 9), gdyż na obszarze objętym planem nie występują takie szczególne warunki, a zakazy zabudowy ustalone są w Rozdziale 10 projektu tekstu planu.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w projekcie planu ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych normatywnych

szerokości tych dróg na terenach zabudowanych. W analizie tej stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000 na mapie zasadniczej.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały sporządzonym po przeprowadzeniu etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Gminy Popielów stwierdziła potrzebę rozpoczęcia prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 września 2021 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas I - III o łącznej powierzchni 0,7945 ha.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego IN.I.743.11.2022.AB z dnia 4 marca 2022 r. stwierdzono nieważność powyższej uchwały w zakresie:

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wprowadzeniu korekt w projekcie planu w zakresie zakwestionowanym w rozstrzygnięciu nadzorczym - ponowiono czynności procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawa z uwzględnieniem powyższego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Ponowienie czynności przeprowadzono w zakresie art. 17 pkt 6 lit. b - pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.