DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia wtorek, 6 września 2022 r.

Poz. 2380

Podpisany przez:
Daria Dec
Data: 06.09.2022 14:04:04

UCHWAŁA NR L/367/2022
RADY GMINY POPIELÓW

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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 (t.j. 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 (t.j. 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 najniżej położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyżej 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 zabudowę 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 określonej w przepisach odrębnych;

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 zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) zakazuje się lokalizacji 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^2,

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^2;

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) Stobrawskiego Parku Krajobrazowego;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Zbiornik Krapkowice – 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^2 powierzchni użytkowej;

3) restauracje, kawiarnie – 20 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;

4) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000,0 m^2 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 ø110 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 zabudowyoraz 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^2,

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^2,

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) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) zieleń urządzona, 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^2,

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^2,

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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Joanna Widacha-Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY SZKOLNEJ W POPIELOWSKIEJ KOLONII

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR L/367/2022
RADY GMINY POPIELÓW Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 R.
SKALA 1 : 1 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
NA TLE SUIKZP GMINY POPIELÓW
PRZYJĘTEGO UCHWALĄ
NR XXXV/294/2018
RADY GMINY POPIELÓW
Z DNIA 17 MAJA 2018 R.
SKALA 1 :5 000



KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM - STREFY FUNKCJONALNE
- I STREFA I
- II STREFA II
- III STREFA III
- IV STREFA IV
- V STREFA V
- VI STREFA VI
- VII STREFA VII
- VIII STREFA VIII
- IX STREFA IX
- X STREFA X

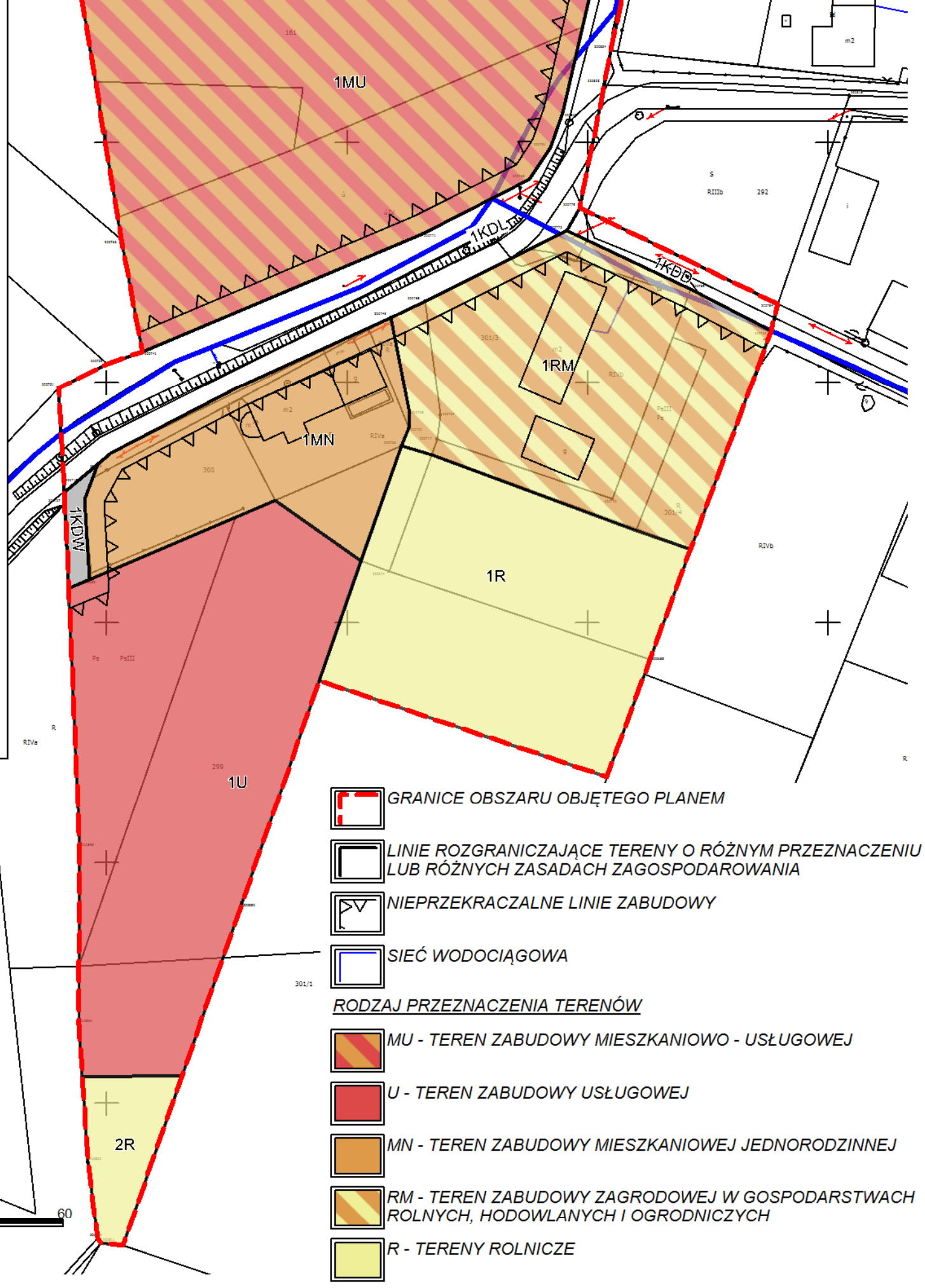
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- granica i obszar NATURA 2000 PLH160012 "Łąki w okolicach Karłowic nad Stobrawą"
- granica i obszar NATURA 2000 PLB020002 "Grądy odrzańskie"
- granica i obszar Stobrawskiego Parku Krajobrazowego
- obszary użytków ekologicznych "Gęś Staw" i "Puchacz"
- wody powierzchniowe

ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA:
- obszary rolnicze, w tym trwałe użytki zielone, wyłączone z zabudowy
- lasy
- granica planu urządzenia lasu Lasów Państwowych

ZASOBY ŚRODOWISKOWE, w tym ich ochrona:
- granica GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie"
- granica GZWP nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawy"
- obszary udokumentowanych złóż (nazwa złoża na rysunku)
- granice terenu i obszaru górniczego "Chrościce - Sinłknwice II"
- ujęcia wód

inne oznaczenia:
- sąsiednie gminy

granice obszaru objętego planem



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

SIEĆ WODOCIĄGOWA

RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENÓW

- *MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ*
- *U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ*
- *MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ*
- *RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH*
- *R - TERENY ROLNICZE*
- *KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "LOKALNA"*
- *KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "DOJAZDOWA"*
- *KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ*

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

CAŁOŚĆ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:
1) STOBRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO,
2) GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 335 ZBIORNIK KRAPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE
3) OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI W WYNIKU ZNISZCZENIA BUDOWLI PIĘTRZĄCYCH NA RZECE ODRZE

SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

1MU
1 - NUMER W RAMACH TEGO SAMEGO PRZENACZENIA PODSTAWOWEGO
MU - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY SZKOLNEJ W POPIELOWSKIEJ KOLONII

RYSUNEK PLANU

SIERPIEŃ 2022 R. SKALA 1 : 1 000

Pracownia Urbanistyczna w Rybniku Sp. z o.o.
tel : 32 43 32053
44-200 Rybnik ul.Wodzisławska 30
e-mail : purybnik@pu.x.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/367/2022
Rady Gminy Popielów
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Popielów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE (zbieranie uwag od 8 października 2021 r. do 24 listopada 2021 r.) Uwaga została przegłosowana na sesji Rady Gminy Popielów w dniu 27 stycznia 2022 r.								
1.	**1**	24.11. 2021 r.	Nie zgadza się na przeznaczenie działki nr 161 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a działek nr 299 i 300 na tereny zabudowy usługowej, gdyż takie przeznaczenie terenu stworzy zagrożenie, zakłóci spokój dla osób zamieszkałych w sąsiedztwie i pozwoli na urządzanie libacji alkoholowych. Realizacja zabudowy na tych terenach wzmoże ruch samochodów ciężarowych, który również zakłóci spokój w okolicy oraz będzie miał niszczący wpływ na obiekt zabytkowy zlokalizowany przy ulicy Szkolnej.	161, 299, 300	1MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1U - tereny zabudowy usługowej.		●	Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono projektowane przeznaczenia terenów, które nie naruszają kierunków ustalonych w SUiKZP gminy Popielów. Projektowane przeznaczenie terenów pozwoli na zorganizowane zagospodarowanie działek. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działkach o nr 299 i 300 zostały przeznaczone na wniosek właściciela działek.
II WYŁOŻENIE (zbieranie uwag od 9 maja 2022 r. do 21 czerwca 2022 r.)								
2.	**1**	20.06. 2022 r.	Składa veto do zaproponowanej zmiany. Uważa, że dokument planu jest niekompletny, co podważa zasadność prac nad tym dokumentem. Pyta, jaki jest cel zmiany dla działki nr 161, gdyż nie otrzymała żadnej odpowiedzi na złożoną uwagę w pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Ponadto nie zgadza się na przeznaczenie działki nr 161 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a działek nr 299 i 300 na tereny zabudowy usługowej, gdyż takie przeznaczenie terenu stworzy zagrożenie, zakłóci spokój dla osób zamieszkałych w sąsiedztwie i pozwoli na urządzanie libacji alkoholowych. Realizacja zabudowy na tych terenach wzmoże ruch samochodów ciężarowych, który również zakłóci spokój w okolicy oraz będzie miał niszczący wpływ na obiekt zabytkowy zlokalizowany przy ulicy Szkolnej.	161, 299, 300	1MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1U - tereny zabudowy usługowej.		●	Uwaga nie została uwzględniona. Procedura formalno-prawna do projektu planu prowadzona jest zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedowany projekt planu ma na celu przeznaczenie między innymi działki nr 161 na tereny zabudowy MU - mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z kierunkiem ustalonym dla tej działki w SUiKZP gminy Popielów. Składający uwagi do miejscowego planu mogą zapoznać się ze sposobem rozpatrzenia uwag w Urzędzie Gminy. Pozostawiono projektowane przeznaczenia terenów, które nie naruszają kierunków ustalonych w SUiKZP gminy Popielów. Projektowane przeznaczenie terenów pozwoli na zorganizowane zagospodarowanie działek. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działce o nr 299 zostały przeznaczone na wniosek właściciela działek.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/367/2022
Rady Gminy Popielów
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

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

Rada Gminy Popielów rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Szkolnej w Popielowskiej Kolonii, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/367/2022
Rady Gminy Popielów
z dnia 30 sierpnia 2022 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