

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BIERAWA**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice,  
Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce - etap 2**

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 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/202/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce, Rada Gminy Bierawa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce - etap 2 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXI/155/2016 Rady Gminy Bierawa z dnia 26 września 2016 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr L/307/2018 z dnia 29 października 2018 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce - etap 2.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik Nr 1 „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice złoża piasków podsadzkowych "Kotlarnia Solarnia" (ID Midas 574);
  - 2) granice złoża piasków i żwirów "Kotlarnia Pole Północne" (ID Midas 576);
  - 3) położenie obszaru objętego planem w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.
6. Pozostałe oznaczenie na rysunku planu stanowią element informacyjny planu.
7. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – symbol położenia terenu w sołectwie gminy - E - Goszyce;
  - 2) 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;
  - 3) oznaczenia literowe na końcu symbolu – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
8. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 13,0 ha, który wchodzi w skład obszaru objętego planem na podstawie uchwały Nr XXIX/202/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 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 obiektu;
- 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, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie,
  - 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 rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 11) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 16) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 17) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 18) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty lub ich części, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów**

**§ 4.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) **ZL** – tereny lasów;
- 3) **KDP** – tereny parkingów.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady kształtowania ład przestrzennego**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

## **Rozdział 4.**

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

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i o wartości kulturowej oraz dobra kultury współczesnej.
2. W związku z ust. 1 na obszarze objętym planem nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej oraz zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 7.**

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

- § 9. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) na terenach o symbolach **E1PU** i **E2PU**:
    - a) minimalna powierzchnia działek - 1000,0 m<sup>2</sup>
    - b) minimalna szerokość frontu działek - 20,0 m;
  - 2) na terenie o symbolu **E1KDP**:
    - a) minimalna powierzchnia działek - 100,0 m<sup>2</sup>
    - b) minimalna szerokość frontu działek - 6,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych**

- § 10. Na obszarze objętym planem występują następujące obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) złoża piasków podsadzkowych "Kotłarnia Solarnia" (ID Midas 574);
  - 2) złoża piasków i żwirów "Kotłarnia Pole Północne" (ID Midas 576);
  - 3) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 332 - „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”.

## **Rozdział 9.**

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

- § 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów o symbolach **E1PU** i **E2PU** poprzez istniejącą drogę przylegającą do granic obszaru objętego planem od strony północnej, oraz przez teren o symbolu **E1KDP**.
2. W zakresie parkowania samochodów:
- 1) ustala się wskaźnik służący do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych jako 30 miejsc na 100 zatrudnionych, oraz:
    - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne,
    - b) 30 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.
- § 12. 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 i obiektów o parametrach odpowiadających potrzebom;
  - 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;

- 3) dopuszcza się realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci zewnętrznej zaopatrywanej w wodę z ujęć zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
  - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej grawitacyjnie lub pompowo zgodnie z przepisami odrębnymi na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem planu;
  - 2) dopuszcza się lokalne rozwiązania oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) wody z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się możliwość zaopatrzenia z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej;
  - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł przygotowujących czynnik grzewczy dla potrzeb centralnego ogrzewania, posiłków i ciepłej wody użytkowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe**

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów o symbolach **E1PU** i **E2PU** – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

## **Rozdział 12.**

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1PU** i **E2PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:

- a) budynki produkcyjne,
- b) magazyny, składy, bazy sprzętu,
- c) pomieszczenia usług handlu i administracji;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa towarzysząca,
  - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne,
  - c) parkingi, dojazdy i dojścia,
  - d) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) mieszkania funkcyjne w ramach budynków podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane,
  - b) sumowanie potrzeb parkingowych w ramach terenów o symbolach **E1PU** i **E2PU** i lokalizację parkingów na terenie o symbolu **E1KDP** oraz w ramach terenów o symbolach **E1PU** i **E2PU**;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie i dachy spadziste,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - na terenie o symbolu **E1PU** – 80 %,
    - na terenie o symbolu **E2PU** – 70 %,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - na terenie o symbolu **E1PU** – 10 %,
    - na terenie o symbolu **E2PU** – 15 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,2,
    - minimalny – 0,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków i budowli przeznaczenia podstawowego terenów – 16,0 m,
    - dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,
    - dla budowli – 24,0 m,
  - f) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 24 000,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 160,0 m.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1ZL** i **E2ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie uwzględnionych w ustawie o lasach.

§ 17. 1. Wyznacza się teren o symbolu **E1KDP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking:
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.

**Rozdział 13.**  
**Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

## **Uzasadnienie**

Projekt planu obejmuje część obszaru objętego uchwałą Nr XXIX/202/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce.

W związku z długim czasem oczekiwania na zgodę w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - obszar objęty niniejszym projektem planu jako drugi etap wyłączono z obszaru powyższej uchwały Rady Gminy do odrębnego procedowania.

Projekt nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa, w którym wnioskowany rejon przeznaczony jest do zabudowy w kierunku produkcyjno-usługowym.

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 projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ład przestrzennego,
- wymagania ochrony środowiska, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności,
- pozostałe elementy zasad planowania przestrzennego wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczące obszaru objętego projektem planu i występującej w tym projekcie problematyki.