DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 listopada 2026 r.

Poz. 2725

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 03.11.2026 10:43:29

UCHWAŁA NR XXX/233/2026
RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 2 obszary położone w mieście Kietrz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912 i poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.)[1)], w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/203/2026 Rady Miejskiej w Kietrzu z dnia 27 maja 2026 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 2 obszary położone w mieście Kietrz,

Rada Miejska w Kietrzu
stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący 2 obszary położone w mieście Kietrz, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kietrz (w formie ujednoliconej), przyjętej uchwałą Nr III/25/2024 Rady Miejskiej w Kietrzu z dnia 18 czerwca 2024 r. i uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący 2 obszary położone w mieście Kietrz, zwany w dalszej części uchwały planem lub miejscowym planem obejmuje obszary w granicach określonych uchwałą Nr XXVI/203/2026 Rady Miejskiej w Kietrzu z dnia 27 maja 2026 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 2 obszary położone w mieście Kietrz.

2. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załączniki nr 1.1, 1.2 do uchwały, sporządzone na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, z których każdy zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kietrz, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na wyrysach ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kietrz.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1 są:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 1688, poz. 781, poz. 912, poz. 1688, poz. 1688, poz. 781 i poz. 864).

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

4. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;

2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:

a) granice obszarów objętych miejscowym planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole literowe terenów, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenie (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem):

- **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- **ZN-ZP** – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granicę strefy „OW” ochrony archeologicznej,

f) strefę „B” ochrony konserwatorskiej,

g) linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,

h) pas technologiczny linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia15 kV (7,0 m od osi linii w obie strony),

i) oznaczenie wymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,

j) oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających terenu drogi.

5. Na rysunku planu uwzględniono, na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszary objęte planem w całości przynależą do jednolitej części wód podziemnych nr 141;

2) oznaczenie zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowiska (22).

6. Ze względu na brak występowania problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, nie określa się w obszarach objętych miejscowym planem, w formie ustaleń:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kietrzu;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, poprzedzonym numerem;

3) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć ustalone w przepisach niniejszej uchwały przeznaczenie, które przeważa i zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w planie;

5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni biologicznie czynnej", o jakiej mowa w art. 2 pkt 29 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „wysokości zabudowy", o jakiej mowa w art. 2 pkt 30 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „nadziemnej intensywności zabudowy", o jakiej mowa w art. 2 pkt 32 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni zabudowy", o jakiej mowa w art. 2 pkt 35 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudo**wy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;

10) **infrastrukturze technicznej (sieciach)** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie, niezbędnymi do ich funkcjonowania;

11) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, w tym czterospadowy (o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu), dla którego dolna granica kąta nachylenia połaci jest większa niż 12°, a górna granica kąta nachylenia połaci nie większa niż 45°, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

12) **dachu o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu –** należy przez to rozumieć dach którego główne połacie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenice), mają ten sam kąt nachylenia;

13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, dla którego górna granica kąta nachylenia połaci nie przekracza 12°.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabaryty obiektów

§ 3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z obowiązkiem uwzględnienia ograniczeń szczegółowo ustalonych w zasadach zagospodarowania ustalonych dla terenów w niniejszym rozdziale.

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług i oznacza symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna,

b) komunikacja pieszo – rowerowa,

c) obsługa komunikacji,

d) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:

a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do terenu usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych (wyłącznie jako nieuciążliwych), gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej w tym w wykonywaniu wolnych zawodów, edukacji, biurowych i administracji, z wykluczeniem terenu usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) komunikacji drogowej wewnętrznej – wyłącznie o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

c) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do terenu: garażu, parkingu, placu, z wykluczeniem terenu: obsługi podróżnych, rynku;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: budynku – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem tiret drugie, budynku garażu, budynku gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem, dla budynku gospodarczego, garażu, drugiej kondygnacji nadziemnej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

h) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy, czterospadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, wyłącznie o linach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° do 45°,

i) dopuszcza się dla drugorzędnych elementów budynku – takich jak: ganek wejściowy, taras, zadaszenie nad: wjazdem do garażu, wejściem do budynku, balkonem – dachu płaskiego,

j) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznacza symbolem **5MNW.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) usługi,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna,

c) komunikacja pieszo – rowerowa,

d) obsługa komunikacji,

e) zieleń urządzona;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej;

4) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:

a) usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do terenu usług: zdrowia i pomocy społecznej, w tym w wykonywaniu wolnych zawodów, edukacji, biurowych i administracji, z wykluczeniem terenu usług: handlu (detalicznego, hurtowego), handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) komunikacji drogowej wewnętrznej – wyłącznie o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

c) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do terenu: garażu, parkingu, placu, z wykluczeniem terenu: obsługi podróżnych, rynku;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: budynku – 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie, budynku garażu, budynku gospodarczego, budynku związanego technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiaty – 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem, dla budynku gospodarczego, garażu, drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

h) geometria dachu budynku – dach pochyły, z dopuszczeniem dachu płaskiego.

i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, teren komunikacji drogowej wewnętrznej i oznacza symbolem **1KR**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja pieszo – rowerowa,

b) zieleń urządzona;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 m do 18,0 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość wynosi 8,0 m.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej i oznacza symbolem **1ZN-ZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń naturalna,

b) zieleń urządzona;

2) zakaz realizacji budynków;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, linie zabudowy

§ 8. 1. Dla obszarów objętych planem, ustala się:

1) w zakresie sposobu usytuowania nowej zabudowy (budynków), wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i wymiaruje odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowej zabudowy od linii rozgraniczających teren lub linii rozgraniczających komunikację drogową wewnętrzną, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt. 1 nie obejmują:

a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,

b) gzymsów, okapów, ryzalitów ścian, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,

c) schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,8 m,

d) podjazdów dla niepełnosprawnych,

e) termoizolacji,

f) infrastruktury technicznej (sieci).

2. Dopuszcza się kondygnację podziemną budynku, z wykluczeniem terenu oznaczonego symbolem **5MNW**.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Dla obszarów objętych planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego;

4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:

a) teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **5MNW** – jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „pod zabudowę mieszkaniową”,

b) tereny z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U** (w sytuacji realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „pod zabudowę mieszkaniową”,

c) tereny, o których mowa w lit b niniejszego punktu, w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie – jak dla terenu faktycznie zagospodarowanego „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

2. Dla obszarów objętych planem ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 30,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, wiat dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 10. 1. W obszarze objętym planem, dla ochrony zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego), uwzględnionego na rysunku planu, ustala się strefy „OW” ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.1).

2. Strefa „OW” ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 1, obejmuje teren, w którym mieści się zabytek (stanowisko) archeologiczny o ustalonej lokalizacji, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Numer stanowiska	Typ stanowiska	Kultura	Chronologia
1	22	ślad osadnictwa		epoka kamienia
		osada,	łużycka	epoka brązu
		ślad osadnictwa	łużycka	prehistoria

3. Ochrona i obserwacja zabytku archeologicznego (stanowiska), o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych, polega na obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych, w przypadku prowadzenia prac ziemnych, w obszarze strefy „OW”, tożsamej z obszarem stanowiska archeologicznego.

4. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu (zgodnie z załącznikiem nr 1.1).

5. Dla strefy "B", o której mowa w ust. 5, ustala się:

1) zakaz stosowania dachu o kalenicy uskokowej;

2) w zakresie kolorystyki budynków:

a) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia: beżu, żółci, jasnych szarości, ugru,

b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia: czerwonej, brązowej, szarej, w tym ciemnej odmiany szarości – grafitowej;

3) zakaz stosowania okładzin i paneli okładzinowych elewacyjnych.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Obszary objęte planem przynależą do jednolitej części wód podziemnych nr 141 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – 3.

2. W obszarach objętych planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

3. W obszarach objętych planem nie występują tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. W obszarach objętych planem nie ustala się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości (zgodnie z przepisami odrębnymi) w obszarach objętych planem, na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki, z zastrzeżeniem ust. 3:

1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług, nie mniejszą niż 700 m^2, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;

2) powierzchnię działki dla usług, nie mniejszą niż 300 m^2, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

3. Dla nowo wydzielonej działki z przeznaczeniem dla sieci infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m^2, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1,0 m, oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W obszarach objętych planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Dla terenów objętych planem ma zastosowanie przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie lokalizacji na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

3. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się, w obszarze objętym planem (zgodnie z załącznikiem 1.1), obsługę komunikacyjną poprzez komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną symbolem literowym **1KR**, powiązaną z zewnętrznym układem dróg (położonych poza obszarem objętym planem).

2. Ustala się, w obszarze objętym planem (zgodnie z załącznikiem 1.2), obsługę komunikacyjną poprzez ul. Lubotyńską, przylegającą, od północnego – zachodu, do obszaru objętego planem.

3. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5:

L.p.	Rodzaj zabudowy.	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
1	usługi handlu detalicznego	100 m^2 powierzchni	nie mniej niż 4
2	usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
3	usługi gastronomii	10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	nie mniej niż 2
4	usługi zdrowia i pomocy społecznej (w tym prywatne praktyki lekarskie)	100 m^2 powierzchni	nie mniej niż 2
5	usługi edukacji	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
6	usługi biurowe i administracji	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

5. W sytuacji realizacji zabudowy nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 2 –15.

§ 15. 1. W obszarach objętych planem, dopuszcza się budowę, przebudowę urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych wraz z obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, w tym wyprzedzająco w stosunku do ustalonego przeznaczenia terenu, na zasadach:

1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;

2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Dla obszarów objętych planem ustala się zasady obsługi w zakresie:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),

b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,

d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się oczyszczanie ścieków, w tym przemysłowych, w lokalnych oczyszczalniach ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit b,

b) dopuszcza się zagospodarowanie nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi), z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) na terenach objętych planem obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,

c) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych15 kV (istniejących w dniu wejścia w życie planu), przy czym w przypadku skablowania linii, zakazy w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym, o których mowa w ust. 4, nie obowiązują,

d) zasilanie z GPZ „Kietrz” usytuowanego poza granicami obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem lit. e,

e) dopuszcza się prowadzenia zasilania z innych punktów zasilania, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego,

f) dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych o minimalnej szerokości 1,5 m;

5) zaopatrzenie w gaz na zasadach:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych niskiego, średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, o średnicy nie mniejszej niż DN63 mm, wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy), z zastrzeżeniem lit. b,

b) zasilanie ze stacji redukcyjno – pomiarowej SRP „Kietrz", usytuowanej poza granicami obszarów objętych planem, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego;

6) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:

a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,

b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji, w tym odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;

7) telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

8) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 7, w szczególności telewizji kablowej, instalacji sygnalizacyjnych, alarmowych.

3. Wskazuje się, na rysunku planu, linię napowietrzną elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony (zgodnie z załącznikiem nr 1.1).

4. Dla pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 3 ustala się zakaz:

1) realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych;

2) nasadzeń drzew.

Rozdział 10
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 30%.

Rozdział 11
Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kietrzu.

§ 18. Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Kietrza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kietrzu

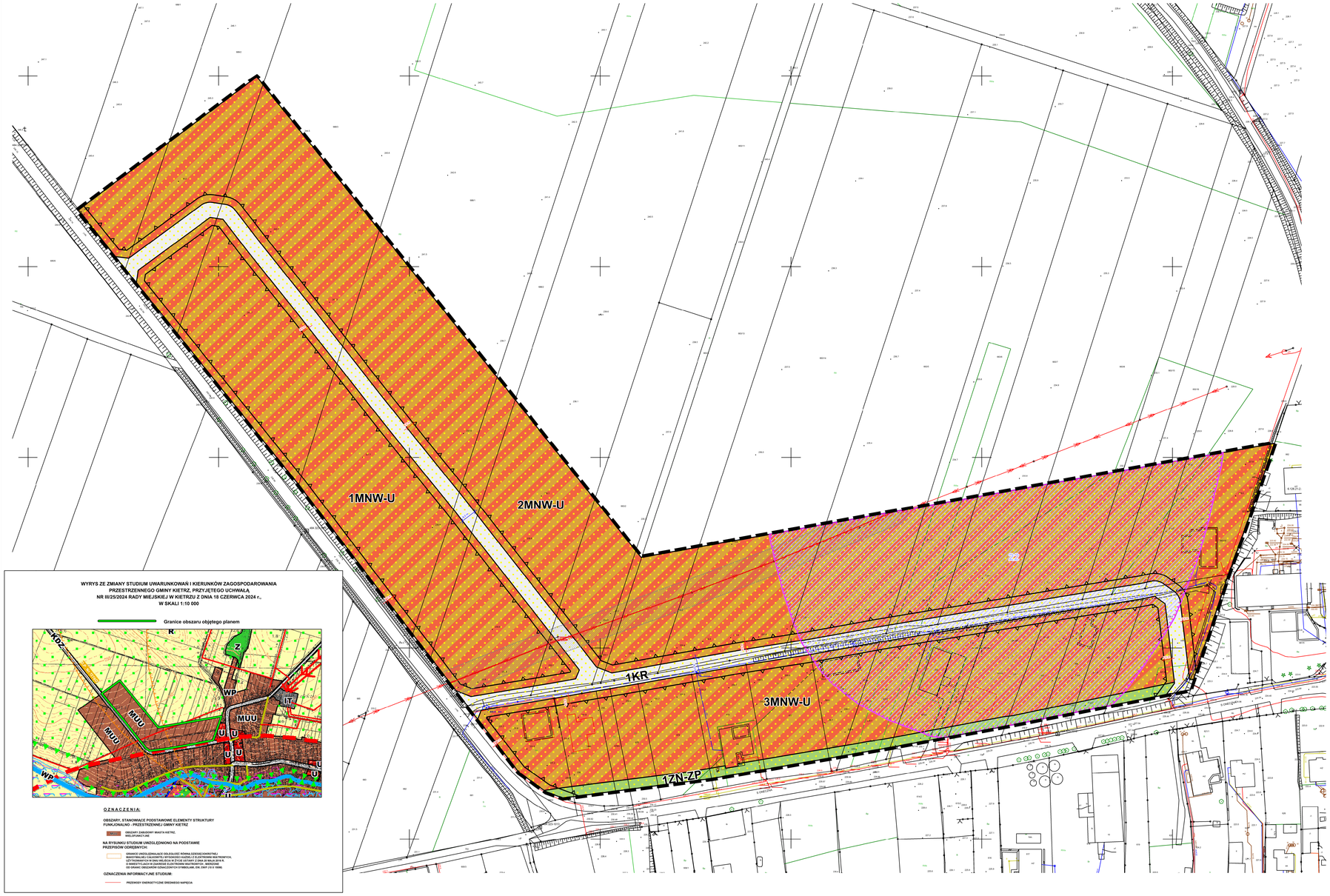
Stanisław Babiniec

Załącznik nr 1.1 do uchwały nr XXX/233/2026
Rady Miejskiej w Kietrzu
z dnia 29 października 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCy 2 OBSZARY POŁOŻONE W MIEŚCIE KIETRZ

0 10 20 30 40 50 100 metry

SKALA 1: 1000



USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia (poprzedzone numerem)

- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- ZN-ZP — teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 4,0 m — Oznaczenie wymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy
- 6,0 m — Oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających teren drogi
- Granica strefy "OW" ochrony archeologicznej
- Linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Pas technologiczny linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (7,00 m od osi linii w obie strony)

UWZGLĘDNIONO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 141

- Oznaczenie zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowiska (22)

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KIETRZ, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR III/25/2024 RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU Z DNIA 18 CZERWCA 2024 r., W SKALI 1:10 000

Granice obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBSZARY, STANOWIĄCE PODSTAWOWE ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY KIETRZ

- OBSZARY ZABUDOWY MIASTA KIETRZ, MIEJSCOWOŚCI ADE

NA RYSUNKU STUDIUM UWZGLĘDNIONO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICE UNIEMOŻLIWIAJĄCE ODLEGŁOŚĆ RÓWNĄ DZIESIĘCIOKROTNEJ WARTOŚCI MOCY ELEKTRYCZNEJ WYSOKOŚCI KAŻDEJ Z ELEKTROWNI WIATROWYCH, O MAKSYMALNEJ MOCY ELEKTRYCZNEJ PONAD 100 kW, ZLOKALIZOWANYCH W ODLEGŁOŚCI DO 2 KILOMETRÓW, MIERZONE W KIERUNKU ZEWNĘTRZNYCH GRANIC TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI, OD GRANIC OBSZARÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: EW, EWP (10 ii 10MW)

OZNACZENIA INFORMACYJNE STUDIUM:

- PRZEWODY ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Nazwa materiału:	Mapa zasadnicza
Układ współrzędnych:	2000 (strefa VI)
Nazwa organu wydającego licencję:	Starosta Głubczycki
Numer licencji:	G.6642.1.20.2026 .1602 P
Data wykonania kopii:	24.06.2026 r.

Załącznik nr 1.2 do uchwały nr XXX/233/2026
Rady Miejskiej w Kietrzu
z dnia 29 października 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY 2 OBSZARY POŁOŻONE W MIEŚCIE KIETRZ

0 10 20 30 40 50 100 metry

SKALA 1: 1000

USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

Granice obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia (poprzedzone numerem)

MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Nieprzekraczalna linia zabudowy

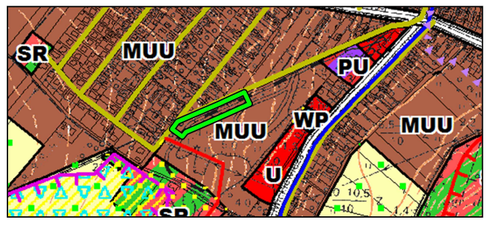
4,0 m Oznaczenie wymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy

UWZGLĘDNIONO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 141

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KIETRZ, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR III/25/2024 RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU Z DNIA 18 CZERWCA 2024 r., W SKALI 1:10 000

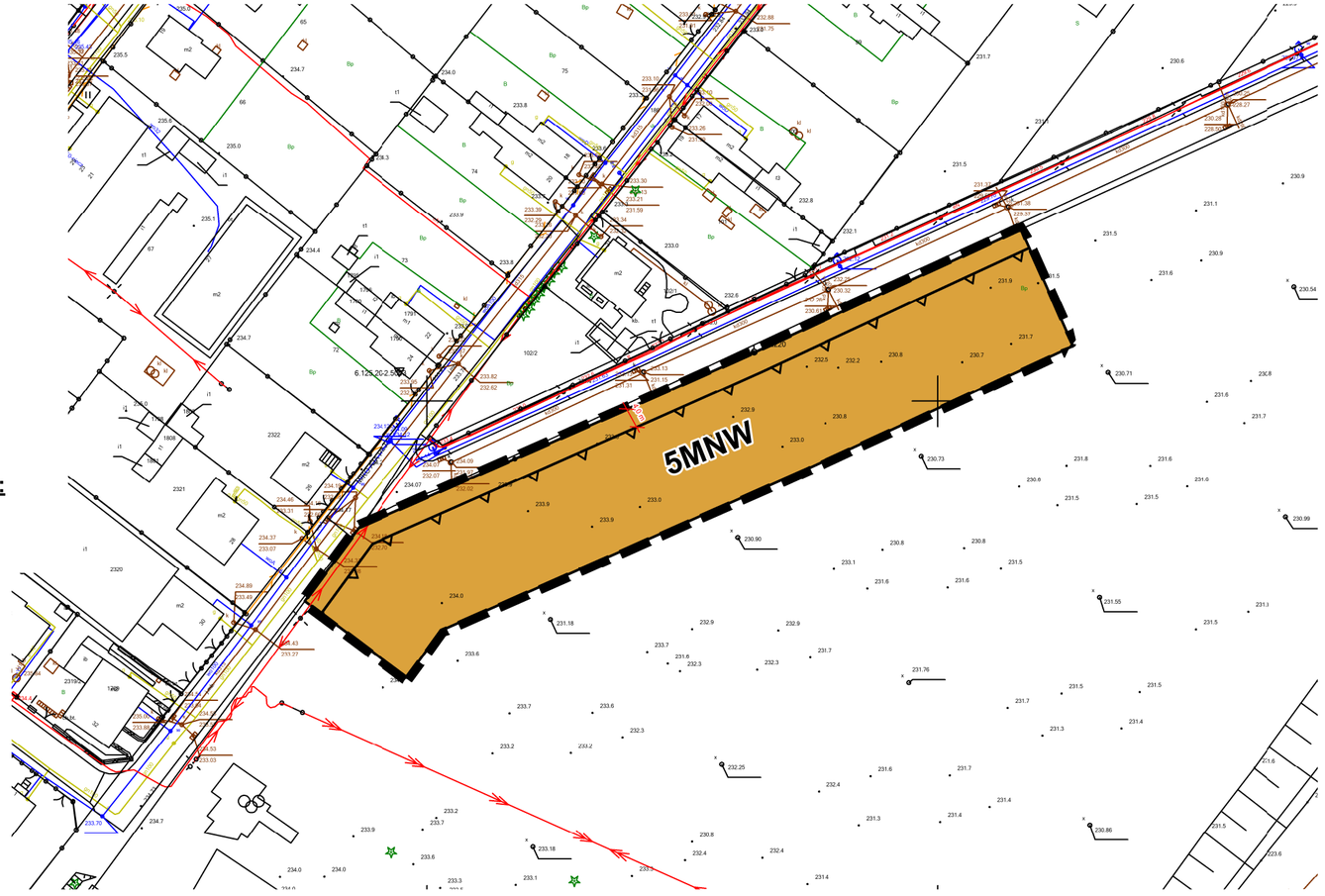
Granice obszaru objętego planem



O Z N A C Z E N I A:

OBSZARY, STANOWIĄCE PODSTAWOWE ELEMENTY STRUKTURY FUNKJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY KIETRZ

MUU OBSZARY ZABUDOWY MIASTA KIETRZ, WIELOFUNKCYJNE



Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Nazwa materiału:	Mapa zasadnicza
Układ współrzędnych:	2000 (strefa VI)
Nazwa organu wydającego licencję:	Starosta Głubczycki
Numer licencji:	G.6642.1.20.2026 1602 P
Data wykonania kopii:	24.06.2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/233/2026
Rady Miejskiej w Kietrzu
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie prowadzenia konsultacji społecznych.

Działając, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Kietrzu, rozstrzyga co następuje:

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 2 obszary położone w mieście Kietrz, w trakcie prowadzenia konsultacji społecznych wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba ich rozpatrywania i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/233/2026
Rady Miejskiej w Kietrzu
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrzu
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Kietrzu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy:

1) realizacja ustaleń planu (załącznik nr 1.1) będzie związana z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w ul. Pogodnej sieć wodociągowa została już zrealizowana), jak również drogi oznaczonej symbolem 1KR, należących do zadań własnych Gminy Kietrz, co jednakże uwzględnia już prognoza finansowa sporządzona do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kietrz (uchwała Nr XXXVII/330/12017 Rady Miejskiej w Kietrzu z dnia 22 czerwca 2017 r., ze zm.), obowiązującego z rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN.I.743.54.2017 .KD Wojewody Opolskiego z dnia 27 lipca 2017 r.;

2) realizacja ustaleń planu (załącznik nr 1.2) nie będzie związana z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dróg, należących do zadań własnych Gminy Kietrz, zatem nie będzie związana z obciążeniem budżetu Gminy Kietrz.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji, wymienionej w § 1 będą:

1) środki własne Gminy Kietrz;

2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

§ 3. Realizacja inwestycji wymienionej w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/233/2026

Rady Miejskiej w Kietrzu

z dnia 29 października 2026 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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę