



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 30 października 2023 r.

Poz. 3096

### UCHWAŁA NR LXXIII/769/2023 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 26 października 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), w związku z uchwałą nr LVIII/627/2022 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Chorula, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje część obszaru wsi Chorula.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3. 1.** W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ze względu na brak cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji;
- 2) linii zabudowy, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenu;
- 4) numery wyróżniające teren spośród innych terenów w ramach danego przeznaczenia.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **„powierzchni zabudowanej”** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
  - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
  - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu, z wyłączeniem powierzchni biologicznie czynnej pod wolnostojącymi panelami fotowoltaicznymi, tj. nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 2) **„przepisach budowlanych”** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 3) **„przepisach odrębnych”** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 4) **„przeznaczeniu podstawowym”** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu danego terenu i powierzchni użytkowej wszystkich budynków na nim lokalizowanych wynosi co najmniej 60%;
- 5) **„przeznaczeniu uzupełniającym”** – należy przez to rozumieć możliwe przeznaczenia uzupełniające przeznaczenie podstawowe, których łączny udział w zagospodarowaniu danego terenu i powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim lokalizowanych nie może wynosić więcej niż 40%;
- 6) **„produkcji przemysłowej”** – należy przez to rozumieć produkcję przemysłową oraz usługi produkcyjne, tj. usługi świadczone przez podmioty gospodarcze na rzecz innych jednostek gospodarczych, będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych, takie jak:
  - a) usługi o charakterze naprawczym, remontowym i konserwacyjnym,
  - b) usługi świadczone na zlecenie producentów wyrobów polegające na wykonaniu szczególnego zabiegu technicznego na przedmiocie dostarczonym przez zlecniodawcę;
- 7) **„teren”** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć:
  - a) **wysokość budynków** mierzoną w sposób określony w przepisach budowlanych,
  - b) **wysokość zabudowy innej niż budynki** mierzoną od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) teren produkcji przemysłowej oznaczony na rysunku planu symbolem **PP**;
- 2) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem **L**.

**§ 7.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem i symbolem **1PP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – teren produkcji przemysłowej, w ramach której dopuszcza się wytwarzanie z odpadów paliw zastępczych oraz surowców alternatywnych wykorzystywanych do produkcji materiałów budowlanych,
  - b) uzupełniające:
    - składy i magazyny,
    - komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/0,7,
  - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,
  - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 10;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) określone w lit. a maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą:
    - stacji bazowych telefonii komórkowej, dla których ustala się maksymalną wysokość 50 m,
    - obiektów punktowych takich jak słupy, maszty, wieże i kominy, dla których ustala się maksymalną wysokość 30 m,
  - c) gabaryty obiektów i geometria dachów dowolne;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
  - a) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem tworzą istniejące drogi zakładowe,
  - b) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez drogę powiatową nr 1832 O, przyległą do południowej granicy obszaru objętego planem,
  - c) dopuszcza się – w ramach przeznaczenia uzupełniającego – rozbudowę istniejących i budowę nowych dróg zakładowych, zapewniających dojazd i dojazd do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych zgodnie z przepisami budowlanymi,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych, w odniesieniu do działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e:
    - zakłady produkcyjne – 1mp/3 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - magazyny, składy – 1mp/200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - e) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1,
  - f) jeśli działka budowlana obejmuje część terenu zakładu, minimalną liczbę miejsc postojowych można rozliczać z uwzględnieniem miejsc postojowych na terenie zakładu,
  - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zachowuje się wszystkie istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę i wymianę,
- b) zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i technologicznych z istniejącej sieci wodociągowej po niezbędnej jej rozbudowie, lub/i z ujęć własnych (zakładowych), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel,
- c) zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:
- odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej po niezbędnej jej rozbudowie, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) – do zbiorników retencyjnych, do gruntu na terenie własnym zakładu i/lub do odbiorników zewnętrznych przez zakładową sieć kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w zakładową kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody,
- d) zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po niezbędnej jej rozbudowie, i/lub z własnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną, przy czym moc zainstalowana wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może przekraczać 500 kW,
  - możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu,
- e) zasady rozwoju sieci teletechnicznych:
- ustala się możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym obsługę planowanej zabudowy,
  - lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą budynków – z zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło,
- g) składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy,
- h) z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności należy zapewnić, w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania z uwzględnieniem warunków określonych w lit. c tiret trzecie oraz w pkt 6 lit. c, i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- b) działalność przemysłowa powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
- c) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach wydzielonych GZWP nr 333 (częściowo) i 335 (w całości), możliwość użytkowania i zagospodarowania terenów oraz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych warunkuje się zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń,

d) dla procesów związanych z wykorzystaniem odpadów ustala się dodatkowo następujące warunki:

- zakaz przetwarzania odpadów płynnych i odpadów niebezpiecznych,
- wszelkie procesy technologiczne związane z magazynowaniem, separacją oraz rozdrabnianiem i transportem odpadów należy realizować w obrębie hal oraz z wykorzystaniem urządzeń nie powodujących zagrożenia zanieczyszczenia terenu,
- powierzchnię terenu związaną z przeróbką odpadów, łącznie z powierzchnią komunikacji wewnętrznej pojazdów ciężkich transportujących odpady, należy utwardzić; przepisy lit. c oraz pkt 5 lit. c tiret trzecie stosuje się odpowiednio,

e) powierzchnie biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią z udziałem zieleni wysokiej;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: budynki należy sytuować z zachowaniem wymaganej odległości od lasu, ustalonej zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami i symbolem **1L** i **2L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasu;
- 2) sposób użytkowania i zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

**§ 10.** Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, przyjęty uchwałą nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 05 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 1166), w części objętej niniejszą uchwałą.

**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gogolinie i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gogolinie

**Piotr Czok**

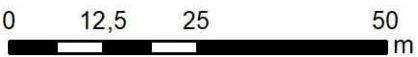


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/769/2023  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 października 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI CHORULA

1:1 000



Wyrys z rysunku "Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin"



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PP - teren produkcji przemysłowej
- L - tereny lasu
- PP, L - symbole klasy przeznaczenia terenu
- 1, 2 - numery wyróżniające teren spośród innych terenów w ramach danego przeznaczenia

Układ współrzędnych: ETRS\_1989\_UWPP\_2000\_PAS\_6  
Licencja mapy nr GK.6642.1.527.2022\_1605\_P

- granica obszaru objętego planem
- OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM
- III.1A Strefy przemysłowe - produkcyjne
- I.2B Strefy leśne - produkcyjne
- DP-Z drogi powiatowe klasy Z



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/769/2023  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula w ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie jak wyżej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/769/2023  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**  
**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,**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Chorula**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula, Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje 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.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/769/2023  
Rady Miejskiej w Gogolinie  
z dnia 26 października 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w formie cyfrowej**