



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia wtorek, 4 czerwca 2024 r.

Poz. 1563

UCHWAŁA NR I/5/2024 RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE

z dnia 7 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie gminy Paczków

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 – tekst jedn. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – tekst jedn. z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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), w związku z Uchwałą Nr LXXI/504/2023 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie gminy Paczków, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paczków, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/389/2018 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 25 kwietnia 2018 r., Rada Miejska w Paczkowie,

uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie gminy Paczków, o powierzchni 1,83 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonych na rysunku planu miejscowego.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych lub fosforyzujących.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu, w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) na terenie Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne;

- 2) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

2. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód,
- 3) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
- 4) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 8. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren oznaczony symbolem 1KDD.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni – niskiej i wysokiej;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;
- 4) wiat przystankowych – na terenach dróg publicznych.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:
 - a) 500 m² – dla terenów U-PP-PS,
 - b) 10 m² – na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
 - a) 20 m – dla terenów U-PP-PS,
 - b) 4 m – na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ niżej wymienionych dróg powiązanych z drogami przebiegającymi przez obszar planu oraz z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu:

- 1) droga zbiorcza – droga powiatowa nr 1673 O relacji Ujeździec - Dziewiętlice, znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania;
- 2) droga dojazdowa – 1KDD.

2. Ustala się parametry publicznych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych lub 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc postojowych jako naziemne,
 - b) garaży wolnostojących lub wbudowanych,
 - c) garaży podziemnych,
 - d) parkingów naziemnych;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na którym inwestycja jest zlokalizowana;
- 4) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć kanalizacji sanitarnej i kanalizacji ogólnospławnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej realizację rozwiązań tymczasowych, indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie sieci gazowej:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych lub lokalnych zbiorników;
- 2) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło;
- 2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

10. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 8

Stawki procentowe

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U-PP-PS;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-PP-PS**, **2U-PP-PS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja przemysłowa;

- 2) składy, magazyny;
- 3) usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) placów manewrowych;
- 5) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 6) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;
- 7) zieleni towarzyszącej,
- 8) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- 2) lokalizacji budynków usługowych związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej.

4. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05;
 - b) maksymalna - 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15m,
 - b) dopuszcza się punktowe budowle (urządzenia techniczne, kominy, maszty, słupy) wynikające z potrzeb technologii inwestycji, przy czym ich wysokość może przewyższać maksymalną wysokość zabudowy, o nie więcej niż 35%;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe i czterospadowe, symetryczne o nachyleniu od 30° do 45°, z pokryciem w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym.

§ 15.1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 34 m;
- 2) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 4.

Rozdział 10 **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Wiesław Jan Barabasz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr I/5/2024
Rady Miejskiej w Paczkowie
z dnia 7 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 356), Rada Miejskiej w Paczkowie uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr I/5/2024

Rady Miejskiej w Paczkowie

z dnia 7 maja 2024 r.

Zalacznik3.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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę