



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 2 lipca 2024 r.

Poz. 1835

### UCHWAŁA NR 19/III/2024 RADY GMINY RADŁÓW

z dnia 28 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ligota Oleska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 4 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 270/XXXVII/2022 Rady Gminy Radłów z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ligota Oleska, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radłów przyjętego uchwałą Nr 162/XXIII/2013 Rady Gminy Radłów z dnia 24 lipca 2013 r, zmienionego uchwałą Nr 138/XX/2021 Rady Gminy Radłów z dnia 3 marca 2021 r. Rada Gminy Radłów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ligota Oleska, zwany dalej planem.

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

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków w stosunku do pasa drogowego, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m schodów zewnętrznych, podestów,

ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów i gzymsów, rynien i rur spustowych, balkonów i loggii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) przeznaczenie terenów, określone następującymi symbolami literowymi:
    - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - L – teren lasu;
- 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”.

**§ 6.** W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) formy ochrony przyrody;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 11) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
  - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
  - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
  - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
  - c) rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
  - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
  - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania odnoszącą się do terenu drogi dopuszcza się:
    - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
    - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 9.** Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie z wskazaniem rysunku planu: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”;
- 2) wszelkie działania w ramach obszaru wskazanego w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi wewnętrzne wskazane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1 z zewnętrznym układem komunikacyjnym następuje poprzez zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem drogę powiatową nr 1923O;
- 3) obsługa komunikacyjna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa parkingowa:
  - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokalizowane w granicach działki budowlanej w formie stanowisk na gruncie lub miejsc postojowych w garażach,
  - b) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) powiązanie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych: z sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
  - c) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
  - d) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych zbiorników gazu płynnego,
  - e) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) gospodarka odpadami: gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,



- b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
- wiat,
  - dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
  - miejsc postojowych,
  - zieleni urządzonej,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszalne jednorodzinne: 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - budynki gospodarcze i garażowe: 8 m, przy czym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
    - pozostałe obiekty budowlane: 8 m,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 45, przy czym dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – od 5 m do 12 m.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja:
  - a) przeznaczenie terenu obejmuje lokalizację upraw rolnych, łąk i pastwisk,
  - b) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 4.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy, z wyłączeniem określonych przepisami odrębnymi obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 16.** Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Radłów

**Gerard Grzesik**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM LIGOTA OLESKA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 19/III/2024  
Rady Gminy Radłów  
z dnia 28 czerwca 2024 r.

0 25 50 75 100 m SKALA 1:1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA 6)  
RYSUNEK PLANU WYKONANO Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ  
ORAZ ZBIORU DANYCH Z BAZY DANYCH EGIB  
POCHODZĄCYCH Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO  
I KARTOGRAFICZNEGO UDOSTĘPNIONYCH PRZEZ STAROSTĘ OLESKIEGO

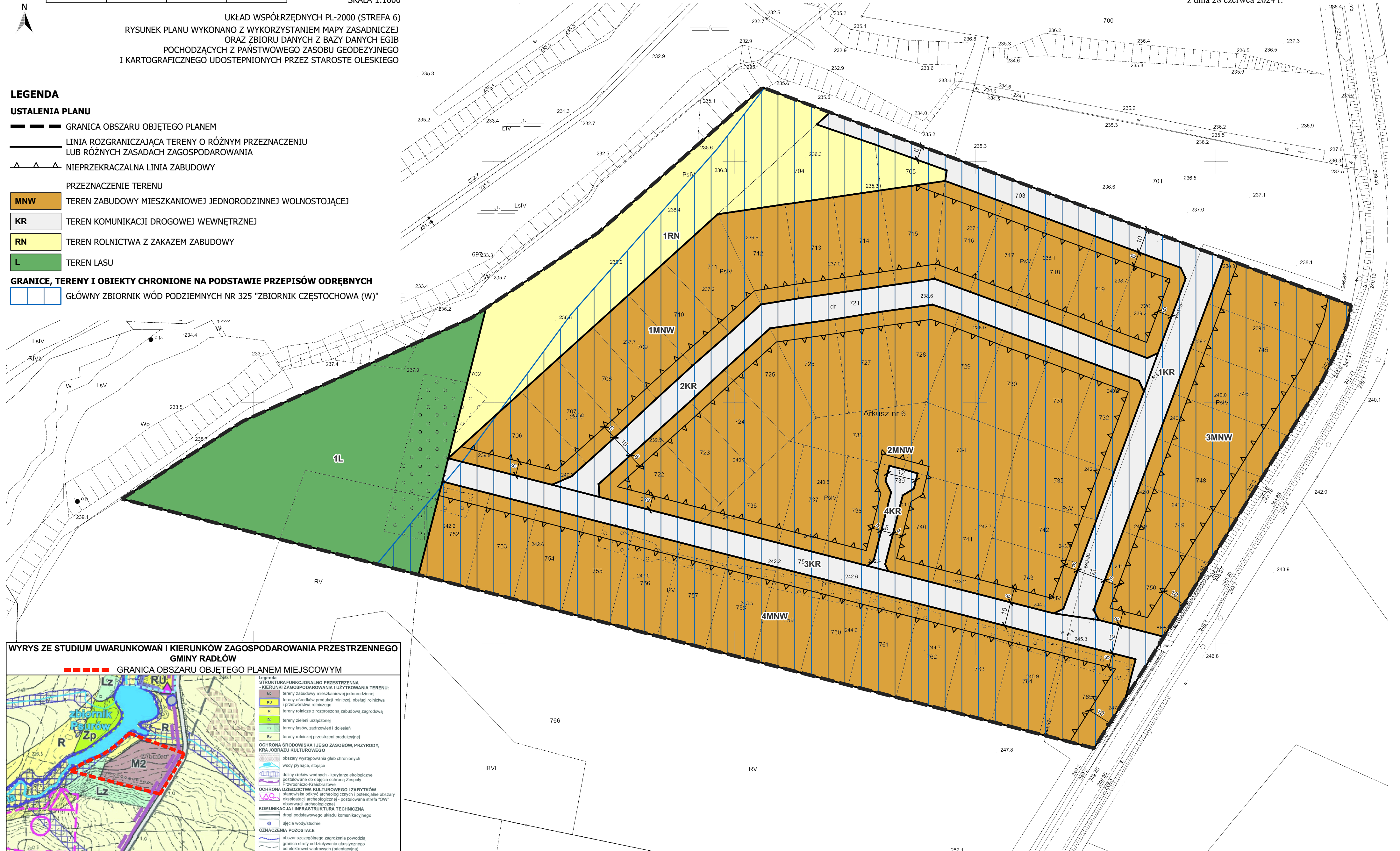
## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- L TEREN LASU

### GRANICE, TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 325 "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (W)"



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADŁÓW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 19/III/2024  
Rady Gminy Radłów  
z dnia 28 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ligota Oleska wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 lutego 2024 r. do 20 marca 2024 r. - termin składania uwag: do 4 kwietnia 2024 r.

We wskazanym powyżej okresie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko oraz procedur związanych z ich opracowaniem.

Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Radłów nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 19/III/2024  
Rady Gminy Radłów  
z dnia 28 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na dopuszczenie, w przypadku części mediów, możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Finansowanie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne, z uwzględnieniem środków pomocowych, z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 19/III/2024

Rady Gminy Radłów

z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**