

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE
z dnia2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowice
Dolne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodków uchwalonej uchwałą Nr XLIV/348/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 4 czerwca 2014 r, Rada Miejska w Grodkowie uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowice Dolne, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Starowice Dolne, w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z Uchwałą XXVII/197/26 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 22 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Starowice Dolne.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodkowie 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 – niestanowiący ustaleń planu;
 - 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania;
 - 2) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 3) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku;
 - 5) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym

znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole przeznaczeń terenów wraz numeracją:
 - a) **P** - teren produkcji,
 - b) **IE** - teren elektroenergetyki,
 - 4) linia elektryczna Wysokiego Napięcia 110 kV;
 - 5) pas technologiczny od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej Wysokiego Napięcia 110 kV.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleni urządzonej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się zakaz magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością;
 - 2) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków;
 - 3) ustala się zakaz zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 4) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
3. **Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-120°.
4. **Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce dla obsługi technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok, lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach garażowych;
 - 3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
 - 4) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów:**
 - płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0° - 50°,

- dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń.

5. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa obszaru planu przez istniejący układ drogowy;
- 2) dopuszcza się dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 6 uchwały,
- 3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z §4 ust. 4 pkt. 1, 2 i 3 uchwały.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową,
 - b) ustala się możliwości rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, produkcji oraz celów gaśniczych, o minimalnym przekroju DN 32,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych,
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków, do okresowo opróżnianego zbiornika bezodpływowego nieczystości ciekłych spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych lub przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110,
 - e) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, przy czym odprowadzanie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków, do okresowo opróżnianego zbiornika bezodpływowego nieczystości ciekłych spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych lub przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków
 - f) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju DN 160,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie,
 - d) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) źródłem gazu dla odbiorców w obszarze objętym planem są istniejące gazociągi,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
 - c) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych, o minimalnej średnicy przekroju – DN 25;
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - d) przez obszar planu przebiega istniejąca linia elektryczna Wysokiego Napięcia 110 kV, wraz z pasem technologicznym;
 - e) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci w sposób umożliwiający zaopatrzenie nowych odbiorców, przy czym obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - f) dopuszcza się kablownanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w §4 ust. 8 pkt 3 należy stosować odpowiednio,
 - g) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN i NN;

- 7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii;
 - 8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 50 m.
- 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) w pasie technologicznym wyznaczonym dla linii elektroenergetycznej obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów osiagających docelową wysokość większą niż 3 m, mogącą grozić kontaktem z przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach, zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 8. Na obszarze objętym planem nie występują:**
- 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;
 - 4) udokumentowane złoża;
- 9. Na obszarze objętym planem nie określa się:**
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 10. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:**
- Ustala się stawkę procentową dla terenów **1P** i **11E**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren produkcji**, oznaczony symbolem **1P**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren produkcji, z wyłączeniem terenu elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego.
2. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - teren wyznaczony w ust. 1 przeznaczony jest wyłącznie pod magazyny energii wraz z niezbędną infrastrukturą;
3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 90%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
 - 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;
 - 4) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0.

§ 6.

1. Wyznacza się **teren elektroenergetyki**, oznaczony symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki.
2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 90%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
 - 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;
 - 4) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Grodków.

§ 8.

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