

Projekt

z dnia 29 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XIX/255/21 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków stwierdza się i uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania dla części terenu miasta Grodków nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodków uchwalonej uchwałą nr XLIV/348/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 4 czerwca 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków, w granicach określonych na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, będący jej integralną częścią;
- 2) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 2 w skali 1:1000, będący jej integralną częścią;
- 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;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) wymiarowanie (m),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - f) strefa "50 m" ochrony sanitarnej cmentarza,

¹⁾Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079

- g) strefa "150 m" ochrony sanitarnej cmentarza,
 - h) granice zabudowy śródmiejskiej miasta Grodkowa;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol i numer przeznaczenia terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MW-U,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MN-U,
 - c) teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem P-U,
 - d) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem KS,
 - e) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 3) oznaczenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) strefa "B" ochrony konserwatorskiej,
 - b) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) akcenty architektoniczne;
- 4) oznaczenie infrastruktury technicznej obejmujące napowietrzną sieć elektroenergetyczną o napięciu 15 kV wraz pasem technologicznym.

2. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 2.

Definicje użytych pojęć i zwrotów

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów, terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 4) **usługach bytowych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego - z wyłączeniem handlu pojazdami, gastronomii, turystyki, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej - z wyłączeniem szpitali, pomocy społecznej, kształcenia, nauki i edukacji, biurowe, finansowe i ubezpieczeniowe, obsługi rynku nieruchomości, profesjonalne naukowe i techniczne, pocztowe i kurierskie, naprawy artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, obsługi stowarzyszeń, partii i organizacji, administracji, administrowania i wspierające pozostałe usługi indywidualne oraz rzemiosło usługowe i produkcyjne;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem: wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami oraz działalności związanej z rekultywacją;
- 6) **usługach obsługi komunikacji** - należy przez to rozumieć dworce i parkingi;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość zabudowy budynków rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku mierzony od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie ścian zewnętrznych rzutu poziomego do najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce,
 - b) wysokość zabudowy budowli rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie ścian zewnętrznych rzutu poziomego budowli do najwyższej położonego punktu budowli;

- 8) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) **dachach dwuspadowych symetrycznych** - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe o takich samych kątach nachylenia głównych połaci dachowych;
- 10) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego posiadającą indywidualne, niepowtarzalne cechy wystroju elewacji;
- 11) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć lokalizowanie obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczanie ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 3. **Ustalenia wspólne**

§ 4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MW-U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową o dowolnych proporcjach, w tym:

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą lub pierzejową,
- b) zabudowę usługową w zakresie usług bytowych wolnostojącą lub pierzejową, lub wbudowaną w budynek mieszkalny.

2. Dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MN-U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, lub zabudowę usługową o dowolnych proporcjach, w tym:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- b) zabudowę usługową w zakresie usług bytowych wolnostojącą lub wbudowaną w budynek mieszkalny.

3. Dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem P-U dopuszcza się obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową w zakresie usług nieuciążliwych o dowolnych proporcjach na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

4. Dla części obszaru planu wyodrębnia się zgrupowanie intensywnej zabudowy śródmiejskiej miasta Grodkowa zwanego dalej śródmieściem, na którym obowiązują warunki techniczne i zasady usytuowania budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) instalacji do przetwarzania odpadów;
- 3) lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MW-U;
- 7) zakazy określone w pkt 5 i 6 nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 8) gromadzenia oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych, oraz do gruntu.

2. Nakazuje się:

- 1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

- 2) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz dla środowiska;
- 3) odbiór odpadów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Uwzględnia się tereny o symbolach: MW-U, MN-U, dla których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkalno - usługowej.

4. Obszar planu położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Grodkowska Struga, dla których obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, gdzie ochronie podlegają obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, wyróżnione na rysunku planu:

- 1) budynek, ul. Warszawska 34,
- 2) budynek, ul. Warszawska 38,
- 3) budynek, ul. Warszawska 42,
- 4) budynek, ul. Warszawska 36.

3. Przedmiotem ochrony budynków są gabaryty, w tym wysokość zabudowy, geometria dachów oraz wykończenia ścian zewnętrznych, forma elewacji, detale i akcenty architektoniczne, stolarka drzwiowa i okienna.

4. Zakazuje się umieszczania na budynkach wymienionych w ust. 2 urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków i na elewacjach widocznych od strony dróg publicznych.

5. Zakazuje się przesłaniania akcentów architektonicznych.

6. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia w zakresie 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: na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

§ 8. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U i 1P-U w pasie technologicznym napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami elektroenergetycznymi;
- 2) nakazuje się zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z normami.

3. Obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U:

- 1) w strefie "50 m" ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej teren położony w odległości do 50 m wokół jego granic - w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowywujących artykuły żywności;

- 2) w strefie "150 m" ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej teren położony w odległości do 150 m wokół jego granic - w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 9. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady dotyczące komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny oparty o drogę publiczną ulicę Warszawską oraz drogi wewnętrzne (KDW) oznaczone na rysunkach planu;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację miejsc dla samochodów:
 - a) w garażach podziemnych i naziemnych,
 - b) w garażach wbudowanych w budynkach,
 - c) na urządzonych miejscach parkingowych;
- 3) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, w tym jej rozbudowę w powiązaniu z istniejącym układem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej, w tym jej rozbudowę w powiązaniu z istniejącym układem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady w zakresie systemu gazowniczego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady w zakresie systemu ciepłowniczego:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i z lokalnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z innych niż wolnostojące, odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz z wolnostojących i innych niż wolnostojące, odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1P-U o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń ciepłowniczych, o ile przepisy szczegółowe lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej o średnicy przewodu nieprzekraczającego 200 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady w zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z innych niż wolnostojące, odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz z wolnostojących i innych niż wolnostojące, odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1P-U o mocy przekraczającej 100 kW;

- 3) dopuszcza się budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, w tym ich rozbudowę w powiązaniu z istniejącym układem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynek, jako wolnostojących budowli, lub wolnostojących stacji transformatorowych słupowych typu kablowego.

7. Zasady w zakresie łączności publicznej i telekomunikacji - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej i telekomunikacji, w tym lokalizację infrastruktury technicznej, linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się parametrów i gabarytów zabudowy.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 500 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych, niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 11. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

1. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 1P-U.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1P-U dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni na zasadach określonych w § 9 ust. 5 i 6.

3. Nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej oraz dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dla części terenu objętego planem stosuje się przepisy, jak dla zabudowy śródmiejskiej;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się,
 - d) intensywność zabudowy - minimalna 0,02, maksymalna 4,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
- co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

- co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
- co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) wysokość zabudowy nie więcej niż 14 m,

g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, wielospadowe, lub dwuspadowe symetryczne;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 1,5,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
 - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, usługowych i o funkcji mieszanej nie więcej niż 11 m,
 - h) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie więcej niż 7 m,
 - i) wysokość zabudowy obiektów niebędących budynkami nie więcej niż 14 m,
 - j) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, wielospadowe, lub dwuspadowe symetryczne;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%,
 - e) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,

- co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) wysokość zabudowy nie więcej niż 14 m,
 - h) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, wielospadowe, lub dwuspadowe symetryczne;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) zakazuje się zabudowy, z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDW obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: drogi 1KDW od 8 m do 15 m, drogi 2KDW 8 m z zatoką o wymiarach 15 m x 15 m, drogi 3KDW od 5 m do 9 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

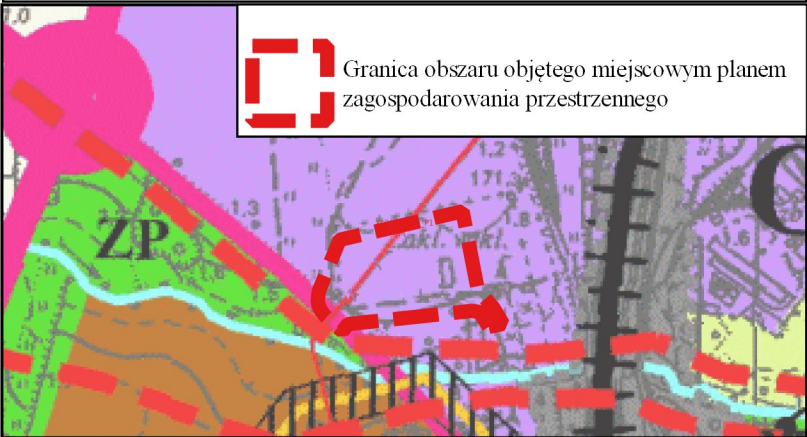
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu miasta Grodków



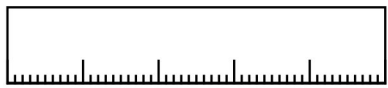
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
GRODKÓW
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XLIV/348/14 RADY MIEJSKIEJ
W GRODKOWIE Z DNIA
4 CZERWCA 2014 R.



Granica obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego



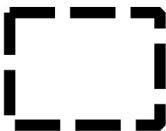
SKALA 1:1000



0 10 20 30 40 50 m

LEGENDA

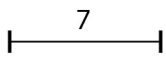
OZNACZENIA OGÓLNE



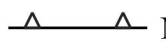
Granica obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego



Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Wymiarowanie (m)



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię
z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami
w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz
występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW



MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usługowej



P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
lub zabudowy usługowej



KDW Drogi wewnętrzne

OZNACZENIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV
wraz z pasem technologicznym



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodkowie

z dnia.....2022 r.

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.

Dla celów realizacji niniejszego projektu planu nie jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, zatem nie dokonuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodkowie

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodkowie

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XIX/255/21 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków.

Na terenach objętych planem obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków uchwalony uchwałą nr XX/170/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 października 2020 r. poz. 2896) - zał. nr 1 i nr 2 oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Klubowej w Grodkowie uchwalony uchwałą nr XXI/165/12 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 26 września 2012 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 października 2012 r. poz. 1475) - zał. nr 2.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodków obszary planu położone są na terenie oznaczonym symbolami:

- zał. nr 1 - **AG** - strefa rozwoju dominującej funkcji aktywności gospodarczej wyznaczona na obszarze miasta Grodkowa (...). W jej granicach znajdują się zarówno tereny już zainwestowane, jak i tereny niezabudowane. W strefie tej przyjmuje się dominację funkcji produkcyjnych i usługowych. Część obiektów zlokalizowanych w granicach tej strefy stanowią obiekty związane z produkcją rolną lub obsługą rolnictwa - dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowych funkcji. 1) Przeznaczenia terenów: a) funkcje dominujące: - działalność w zakresie aktywności gospodarczej: produkcja (P), przetwórstwo rolno spożywcze (RU) - zakres dopuszczalnych rodzajów działalności do sprecyzowania w planach miejscowych, - bazy, składy, magazyny, obsługa logistyczna (P), - usługi (U), w tym usługi publiczne oraz komercyjne - zakres dopuszczalnych rodzajów działalności do sprecyzowania w planach miejscowych wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, - obsługa gospodarki rolnej (RU), - parkingi, obiekty obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), b) funkcje uzupełniające: - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MNU), - zabudowa mieszkaniowa jako mieszkania właściciela lub lokale funkcyjne związane z funkcją dominującą, - tereny sportu i rekreacji (US), obsługi turystyki (UT), - zieleń urządzona (ZP), ogrody działkowe (ZD), tereny rolne (R), - wody powierzchniowe (WS), - drogi publiczne i wewnętrzne, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej, - obiekty i urządzenia do produkcji energii odnawialnej o mocy mniejszej niż 100 kW, - obiekty i urządzenia służące do produkcji energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW na zasadach określonych w rozdz. pt. „Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”. 2) Zasady zagospodarowania terenów: Dopuszcza się realizację obiektów o nietradycyjnych formach architektonicznych z zastrzeżeniem szczególnych wymagań dla zabudowy lokalizowanej w strefach ochrony konserwatorskiej. Parametry zabudowy do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów: a) dopuszcza się realizację zabudowy nie wyższej niż 14 m, b) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu: - minimalny = 0, - maksymalny = 0,80, z dopuszczeniem określenia indywidualnego wskaźnika na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: do ustalenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych.

- zał. nr 2 - **MU** - strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej wyznaczona w obszarze wszystkich miejscowości Gminy Grodków. W jej granicach znajdują się zarówno tereny już zainwestowane, jak i tereny niezabudowane. W strefie tej dopuszcza się alternatywną lokalizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych. Dopuszcza się tu również wprowadzanie innych form aktywności gospodarczej (rzemiosło, nieuciążliwa produkcja). 1) Przeznaczenia terenów: a) funkcje dominujące: - zabudowa zagrodowa (RM), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MNU), - zabudowa wielorodzinna (MW), - usługi (U), w tym usługi publiczne oraz komercyjne - zakres dopuszczalnych rodzajów działalności do sprecyzowania w planach miejscowych, - bazy składy, magazyny, obsługa logistyczna (P), - hodowla zwierząt, przetwórstwo rolno-spożywcze, obsługa gospodarki rolnej (RU), b) funkcje uzupełniające: - tereny sportu i rekreacji (US), obsługi turystyki (UT), - zieleń urządzona (ZP), ogrody działkowe (ZD), tereny rolne (R), - parkingi, zespoły garaży, obiekty obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), - drogi publiczne i wewnętrzne, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej. 2) Zasady zagospodarowania terenów: b) dopuszcza się adaptacje istniejących obiektów na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo usługowe, usługowe lub aktywności gospodarczej zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów odrębnych, c) architektura nowo realizowanej zabudowy

winna formą architektoniczną nawiązywać do cech lokalnej, historycznej zabudowy oraz nie pogarszać walorów krajobrazowych, d) ograniczeniom przed wprowadzaniem nowej zabudowy podlegają tereny znajdujące się w granicach stref ochrony konserwatorskiej, jeżeli wynika to z uwarunkowań konserwatorskich, tereny położone w zasięgu oddziaływania dróg, sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach wymagających ochrony przed zalaniem do momentu wykonania zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

3) Podstawowe wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów: a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie wyższej niż 12 m, b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczącej nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyższej niż 14 m, z uwzględnieniem charakteru i gabarytów zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się zmniejszenie wysokości zabudowy w celu dostosowania do indywidualnych cech zabudowy zlokalizowanej w rejonie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, c) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą nie wyższej niż 14 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektów technologicznych oraz konstrukcji masztów, d) w nowo realizowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o regularnym i symetrycznym układzie połaci dachowych, pokrycie dachów ceramiczne lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, z zastrzeżeniem szczególnych wymagań dla zabudowy lokalizowanej w strefach ochrony konserwatorskiej, e) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu: - minimalny = 0,- maksymalny = 0,60, z dopuszczeniem określenia indywidualnego wskaźnika na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych, f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: do ustalenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych.

Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie takich zasad zabudowy i zagospodarowania, które wpisują się w zastany stan zabudowy na obszarach objętych planem oraz na terenach sąsiednich, a jednocześnie elementy zagospodarowania i parametry zabudowy zostają uwzględnione jak w mpzp pierwotnych. W ustaleniach planu uwzględniono występowanie dóbr kultury, tj. objęto ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz ustanowiono strefę "B" ochrony konserwatorskiej. Obszary objęte planem posiadają dostęp do miejskiej infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej. Na obszarze planu oraz w zasięgu jego oddziaływań nie stwierdzono występowania form ochrony przyrody. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej. Grunty objęte planem nie podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu nie wpłyną w istotny sposób na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, gdyż obszar planu położony jest peryferyjnie w stosunku do obszarów mających znaczenie międzynarodowe i krajowe w ochronie środowiska.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia, oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jak i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie sporządzenia planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: w szczególności umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń przed i w budynku Urzędu Miejskiego w Grodkowie, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, a także o wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu przystąpienia do sporządzenia planu do jego uchwalenia, także w formie elektronicznej.

Realizacja ustaleń planu może będzie generować dochody do budżetu gminy z tytułu: zbycia nieruchomości gminnych, podatków od nieruchomości oraz od budynków, oraz opłaty planistycznej.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych stwierdza się, co następuje: ustalenia planu są zgodne z treścią:

1) oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej uchwałą nr XLVII/370/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Grodków;

2) oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Grodków opracowanej w 2018 r.