

Uchwała Nr XXXIII/330/09

Rady Miejskiej w Grodkowie

z dnia 30 września 2009r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
niektórych miejscowości Gminy Grodków – wieś Sulisław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXIII/360/06 z dnia 28 czerwca 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości gminy Grodków, oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XI/114/07 z dnia 26 września 2007r. w sprawie wyłączenia z zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków granic wybranych terenów zamkniętych Rada Miejska w Grodkowie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodków, uchwała co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sulisław w granicach administracyjnych.
2. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnych mapach zgodnie z zasobami geodezyjnymi. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków - wsi Sulisław są następujące załączniki:
  - 1) Nr 1 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Sulisław - skala 1: 2000,
  - 2) Nr 2 - rysunek planu dla terenów nie zainwestowanych wsi Sulisław - skala 1: 5000,
  - 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sulisław,
  - 4) Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 2) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały,
  - 4) **terenie** – rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 5) **ustaleniu** – rozumie się przez to wymagany sposób zagospodarowania terenu, rodzaj i formę zabudowy, sposób jej użytkowania,
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję podstawową wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim,
  - 8) **urządzeniach towarzyszących** - rozumie się przez to wszelkie urządzenia techniczne związane z danym terenem lub obiektami:
    - a) elementy infrastruktury technicznej: sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym także służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
    - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,
    - c) elementy komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,

- d) zieleni ozdobną i urządzonej,
  - e) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
  - f) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej lub dopuszczalnego,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta odnosi się do nowo projektowanych budynków i budowli; linii tej nie mogą przekroczyć elementy zabudowy powyżej odległości dopuszczalnych dla okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych itp. według przepisów szczególnych, ww. wymóg nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych poniżej poziomu istniejącego terenu; dla istniejących budynków dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu frontowej ściany budynku,
  - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
  - 11) **dach o połaciach symetrycznych** - dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
  - 12) **wysokość budynku** - rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonej krawędzi lub kalenicy dachu,
  - 13) **usługach** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z obsługą ludności w dziedzinach: administracji, szkolnictwa, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, handlu detalicznego i drobnego hurtu, gastronomii, rzemiosła, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib jednostek społecznych i gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi,
  - 14) **produkcji i usługach uciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem, magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 15) **produkcji i usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą, która nie powoduje obniżenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami) poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Określenia użyte w planie miejscowym, a nie wymienione oraz nie zdefiniowane w ust. 1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 3

#### Obowiązujące ogólne ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obszarze objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:
  - 1) w tekście uchwały,
  - 2) na rysunku planu w skali 1: 2000,
  - 3) na rysunku planu w skali 1: 5000.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) granica zainwestowania wsi,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 4) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.
4. Na obszarze objętym planem występują wyłączone z opracowania tereny zamknięte, oznaczone symbolem TZ, przez które przebiegają linie kolejowe (obręb Sulisław, dz. nr 113).
5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
6. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz pomniki zagłady wraz ze strefami ochronnymi.
7. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują aktualne w momencie realizacji inwestycji przepisy szczególne.

#### § 4

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów

1. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz nowe obiekty w zabudowie uzupełniającej luki budowlane należy realizować według jednorodnej koncepcji kompozycyjnej, z uwzględnieniem:
  - 1) istniejących walorów krajobrazowych,
  - 2) zwartego układu zabudowy wsi,
  - 3) ochrony starodrzewu,
  - 4) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego,
  - 5) gabarytów, kształtu i kolorystyki sąsiadującej zabudowy,
  - 6) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic (prostopadłych lub równoległych); zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:
  - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dla nowych terenów zainwestowania ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
    - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10 m,
    - b) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 6 m,
    - c) pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ - 4 m,
  - 3) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż odległości określone powyżej dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu frontowej ściany budynku,
  - 4) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami szczególnymi i pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będą lokalizowane budynki o tej samej funkcji,
  - 6) w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy należy lokalizować:
    - a) ogrodzenia,
    - b) zadaszone i osłonięte miejsca na pojemniki na odpady,
    - c) utwardzone wjazdy na teren działki, dojścia do budynku oraz czasowe miejsca postojowe,
    - d) zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
    - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się umieszczanie szyldów jedynie na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, z dostosowaniem ich wymiarów do gabarytów budynków, lecz o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.
4. Na terenach nie zainwestowanych, poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się lokalizację reklam wielogabarytowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na obszarze objętym planem ustala się jako tereny przestrzeni publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(Z), KD(D), KDPJ, wzdłuż których dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny charakteryzować się wzajemnie dostosowanymi formami i wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
  - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia wraz z cokołem nie powinna przekraczać 1,8 m,
  - 3) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, a w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.
6. Dopuszcza się na terenach usługowych, produkcyjnych i zieleni urządzonej lokalizację tymczasowych obiektów plenerowych służących obsłudze imprez kulturalnych, handlowych i sportowych.

#### § 5

##### Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w strefie ochrony pośredniej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej ustanowionej decyzją Prezydenta miasta Wrocławia nr RLS gw.I-053/17/74.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz masztów telekomunikacyjnych.
3. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się ochronę stosunków wodnych oraz istniejącej zieleni, w szczególności starodrzewu.
4. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, do którego prowadzący

działalność ma tytuł prawny, za wyjątkiem dróg publicznych, związanych z nimi urządzeń oraz obiektów, a także sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

5. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wg przepisów szczególnych.
6. Jako tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami szczególnymi, wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
  - 1) MW - jako tereny zabudowy wielorodzinnej,
  - 2) MN - jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
  - 3) MU - jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - 4) RM - jako tereny zabudowy zagrodowej,
  - 5) UT - jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.
7. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
8. Ustala się strefę ochrony od obszaru kolejowego dla budowli, budynków, drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej, które mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru.
9. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska, niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

#### § 6

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają objekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) zespół pałacowy, 2 poł. XIX; pałac, nr rej.: A-2025 z 2.05.1977,
  - 2) park przypałacowy (pow. 3,90 ha), nr rej.: A-76/83 z 1.08.1983.
3. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu, dotyczące bryły budynku i dachu - jego kształtu i materiałów, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego, umieszczania urządzeń technicznych i reklam, zmiany sposobu użytkowania, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Nowa zabudowa lokalizowana w sąsiedztwie ww. obiektu powinna swym charakterem, formą i gabarytami nawiązywać do zabudowy historycznej.
5. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w tym podjęcie wszelkich prac ziemnych, które uwarunkowane są przeprowadzeniem badań archeologicznych wyprzedzających lub towarzyszących wymaga pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Na obszarze objętym planem ochronie konserwatorskiej podlegają objekty ujęte w ewidencji zabytków Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
  - 1) brama wjazdowa do zespołu pałacowego, I. 60-te XIX w.,
  - 2) obora, spichlerz w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,
  - 3) stodoła, w zespole folwarcznym, ob. bud. gosp.- mieszkalny nr 9, 1920 r.,
  - 4) dom nr 4, lata 20-te XX w.,
  - 5) dom w zespole folwarcznym nr 9a, 9b, pocz. XX w.,
  - 6) dom w zespole folwarcznym nr 11, pocz. XX w.,
  - 7) dom nr 13, 4 ćw. XIX w. oraz budynek gosp., lata 20-te XX w.,
  - 8) dom nr 14, pocz. XX w.
7. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę drzwi i okien,

- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 6) należy stosować kolorystykę nawiązującą do stosowanej w przeszłości,
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
8. Wszelkie prace budowlane w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej, a także umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego z parkiem obejmującą obszar szczególnie wartościowy, o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej wokół historycznych obiektów.
10. Dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) priorytet zachowania wartości zabytkowego zespołu pałacowego z parkiem i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną; obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - 2) należy dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości zabytkowych obszaru i obiektów położonych w strefie; w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru i poszczególnych obiektów,
  - 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - 4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, remontem, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - 5) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do historycznej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - 6) wymóg stosowania dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - 7) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - 10) nawiązanie formą, materiałem i wysokością ogrodzenia istniejącego historycznego ogrodzenia,
  - 11) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w nieagresywnej formie, w miejscach na to wyznaczonych,
  - 12) ochrona oraz uzupełnienia zieleni wysokiej,
  - 13) usunięcie lub poddanie przebudowie elementów dysharmonizujących, z dostosowaniem bryły i formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno - architektonicznej obszaru, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów budowlanych,
  - 14) linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
  - 15) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - 16) wymóg uzyskania zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podjęcie wszelkich prac ziemnych, które uwarunkowane są przeprowadzeniem badań archeologicznych wyprzedzających lub towarzyszących.
11. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, prace rewaloryzacyjne, badania archeologiczne - architektoniczne i stratygraficzne na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
12. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, w którym elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.
13. Dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych, z zachowaniem zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym układu dróg, sposobu zagospodarowania działek, przy założeniu

- harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej; wskazane są działania mające na celu odbudowę zniszczonych struktur,
- 2) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości historycznych obiektów,
  - 3) nakaz dostosowania nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - 4) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do historycznej tradycji architektonicznej,
  - 5) wymóg stosowania dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - 6) umieszczanie reklam lub innych tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych,
  - 7) kolorystyka obiektów z uwzględnieniem walorów estetycznych otoczenia i rozwiązań kolorystycznych występujących w zabudowie historycznej wsi,
  - 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - 10) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
14. Ustala się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów) oraz zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz ruralistycznych będących w strefie, jak również zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt w ich przebiegu.
15. Ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową, a w szczególności zabytkowego założenia pałacowo – parkowego.
16. Dla strefy "K" ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne; należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni (układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych),
  - 2) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym; należy dążyć do uwolnienia obszaru z elementów dysharmonizujących lub w uzasadnionych przypadkach poddać je odpowiedniej przebudowie,
  - 3) nowa zabudowa powinna harmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej, a w przypadku wprowadzania nowych elementów powinna ona podnosić wartości estetyczne tych terenów i podkreślać ich związek z historycznym założeniem ruralistycznym,
  - 4) w obrębie zespołu folwarcznego należy dążyć do zachowania lub odtworzenia historycznego układu przestrzennego; nowa zabudowa wznoszona w miejscu nieistniejących obiektów folwarcznych lub jako jej uzupełnienie powinna nawiązywać do skali, bryły i dyspozycji elewacji istniejących obiektów, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - 5) zakaz realizacji inwestycji wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
  - 6) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
17. Wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz nadbudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów na obszarze strefy „K” należy uzgadniać z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
18. Wykaz oznaczonych w planie obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

## § 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach nowego zainwestowania należy prowadzić jako podziemne, w liniach rozgraniczających dróg i ulic (z wyłączeniem jezdni) po uzgodnieniu z ich zarządcami,
- 2) należy docelowo przełożyć i skablować napowietrznych linie telekomunikacyjne oraz średniego i niskiego napięcia na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową,
- 3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym drogi istniejącej lub docelowej, w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja tych sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,
- 4) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury poza układem dróg i ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów,
- 5) prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu właścicielami nieruchomości wymaga formalno - prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- 6) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego,
- 7) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.

#### 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej lub projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej,
- 2) lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg, a na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg,
- 3) dopuszcza się lokalizację studni na obszarach istniejącej lub planowanej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, gdzie nie przewiduje się budowy sieciowego systemu zaopatrzenia w wodę.

#### 3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych systemem grawitacyjno - tłocznym do sieci gminnej, zgodnie z koncepcją rozbudowy grupowego systemu oczyszczania ścieków w Gminie Grodków, do oczyszczalni ścieków w Tamowie Grodkowskim,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu,
- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacyjnej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz lokalizacji szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości na terenach skanalizowanych,
- 5) dopuszczenie do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
- 6) dopuszczenie lokalizacji przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników na obszarach istniejącej lub planowanej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, gdzie nie przewiduje się budowy sieciowego systemu odprowadzania ścieków.

#### 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) kanalizacja deszczowa - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników za zgodą ich zarządcy,
- 3) dopuszczenie, w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej, zagospodarowania wód opadowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika, z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

#### 5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności oraz niskoemisyjnej technice spalania,

- 2) wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła - energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania przepisów szczególnych.
- 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
- 1) dopuszczenie na terenach nowego zainwestowania realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych oraz lokalizacji stacji redukcyjno - pomiarowych w zależności od potrzeb, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji, na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz przez operatora sieci,
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg,
  - 3) dopuszczenie realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej,
  - 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.
- 7. W zakresie zaopatrzenia w energią elektryczną ustala się:**
- 1) dla zasilania terenów nowego zainwestowania rozbudowę i budowę sieci elektrycznej kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i innych sieci infrastruktury podziemnej i napowietrznej, w liniach rozgraniczających dróg i ulic, poza pasem jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszczenie kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach intensywnej istniejącej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - 3) dopuszczenie remontu, przebudowy lub likwidacji istniejących stacji transformatorowych,
  - 4) dopuszczenie budowy dodatkowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub na terenach innych nieruchomości w uzgodnieniu z ich właścicielami, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych,
  - 5) dopuszczenie, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowy tych urządzeń na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci,
  - 6) strefy techniczne ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
    - a) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - 16 m (2 x 8 m po obu stronach od osi linii),
    - b) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - 6 m (2 x 3 m po obu stronach od osi linii),
    - c) dla stacji transformatorowych - pas terenu o szerokości 1,5 m wokół obrysu stacji.
- 8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**
- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci kablowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika), a na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg,
  - 2) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako wolnostojących,
  - 3) dopuszczenie, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, przebudowy tych urządzeń na koszt inwestora zmian w oparciu o warunki uzgodnione z zarządcą sieci,
  - 4) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych.
- 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:**
- 1) gromadzenie i utylizację stałych odpadów komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w Gminie Grodków oraz z przepisami szczególnymi:
    - a) gromadzenie stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników i kontenerów zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych,
    - b) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcą.
- 10. W zakresie melioracji ustala się:**
- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej na obszarze objętym planem,
  - 2) obowiązek zachowania strefy o minimalnej odległości 4 m od granicy cieku, wolnej od zainwestowania, w tym ogrodzeń, w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
  - 3) obowiązek zachowania minimalnej odległości 4 m od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej, przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów.

## § 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórego podziału nieruchomości.
2. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.
3. Dopuszcza się scalenie i wtóry podział działek lub zespołów działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się wtóry podział działek na terenach zabudowanych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Wydzielane, w wyniku podziałów wewnętrznych, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy powinny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 16,0 m,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 20,0 m
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 20,0 m,
  - 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 20,0 m,
  - 5) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 20,0 m,
  - 6) w zabudowie oznaczonej symbolem UH = 30,0 m.
  - 7) w zabudowie oznaczonej symbolem UT = 20,0 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 600 m<sup>2</sup>,
  - 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 800 m<sup>2</sup>,
  - 5) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 800 m<sup>2</sup>,
  - 6) w zabudowie oznaczonej symbolem UT = 800 m<sup>2</sup>,
  - 7) w zabudowie oznaczonej symbolem UH = 1500 m<sup>2</sup>.
8. Dla działek położonych przy drogach publicznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 70° - 90°, z dopuszczeniem odstępstw w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.
9. Dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w ust. 6, 7 i 8 jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania.

## § 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

1. Parametry techniczne projektowanych dróg i ulic należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi; przy rozbudowie lub przebudowie dróg i ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia linii rozgraniczających.
2. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg i ulic w istniejących granicach pasa drogowego, jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.
3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi:
  - 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
  - 4) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 5) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na obszarze objętym planem ustala się zapewnienie na terenie własnym inwestora minimalnej liczby miejsc parkingowych dla następujących funkcji:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 3) usługi handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi kultury, sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na każdym 5 użytkowników jednocześnie,
- 5) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych,
- 6) zabudowa usługowa inna, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 7) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

## **§ 10**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów nie zainwestowanych**

#### **1. ZL - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów:**

##### **1) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,
- b) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów,
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów.

#### **2. ZLp- przeznaczenie podstawowe - tereny przewidziane do zalesienia:**

##### **1) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,
- b) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów,
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów.

#### **3. ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nie urządzonej:**

##### **1) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.

#### **4. R - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych:**

##### **1) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budowli służących produkcji rolniczej oraz obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- b) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- d) dopuszcza się przebudowę oraz wydzielenie i budowę nowych dróg gospodarczych transportu rolnego, jak również likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do pozostałych terenów,
- e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń melioracji wodnej,
- f) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (stawów rekreacyjnych, hodowlanych, itp.), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych,
- g) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
- h) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych, po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych,

- i) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.
- 5. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:**
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,
    - c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich,
    - d) w celu umożliwienia prac konserwacyjnych ustala się obowiązek zachowania strefy wolnej od zainwestowania, w tym ogrodzeń, o minimalnej odległości 4 m od granicy cieków, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt a),
    - e) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów ustala się obowiązek zachowania minimalnej odległości 4 m od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.
- 6. TZ - tereny zamknięte - obszar kolejowy wyłączony z opracowania planu. Wszelkie działania w sąsiedztwie tego obszaru wymagają uzgodnienia z jego zarządcą.**

### § 11

#### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych

**1. MW 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) budynki gospodarcze i garaże dobudowane lub wolnostojące, trwale związane z gruntem, połączone w jednorodny zespół obiektów, nie przekraczający 20 % powierzchni zabudowy działki,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - c) dopuszcza się zachowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
  - d) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 3 m, o formie oraz kolorystyce jak dach budynku mieszkalnego,
  - e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**2. MN 1 - 3 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
  - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 3 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
  - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**3. MU 1 - 5 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zabudowy usługowej o nieuciążliwym charakterze:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
  - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 3 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
  - d) dla terenu MU 5 ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 30% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną, z wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej,
  - e) dla pozostałych terenów ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**4. RM - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej:**

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
  - c) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - d) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach koloru czerwonego; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
  - e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**5. UH - przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowo - handlowej:**

- 1) forma realizacji przeznaczenia podstawowego:
  - a) obiekt usługowo - handlowy o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) funkcja mieszkaniowa,
  - c) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane,
  - d) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) dopuszcza się dominanty architektoniczne w głównej bryle budynku funkcji podstawowej, o wysokości nie przekraczającej 15 m,
  - c) ustala się dla nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20°- 35°, o pokryciu w odcieniach koloru czerwonego,
  - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**6. UT 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyki:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) forma realizacji przeznaczenia podstawowego:
  - a) obiekty i urządzenia dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - b) obiekty gastronomiczne,
  - c) obiekty konferencyjno - hotelowe,
  - d) obiekty kultury o charakterze wystawienniczo – ekspozycyjnym,
  - e) obiekty administracji i obsługi działalności gospodarczej,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,
  - c) zabudowa mieszkaniowa,
  - d) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
  - e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 3 m,
  - d) dla terenu UT 1 ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
  - e) dla terenu UT 2 ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 40% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

**7. RU 1 - 4 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) forma realizacji przeznaczenia podstawowego:
  - a) obiekty dla potrzeb hodowli zwierząt wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - b) obiekty służące do eksponowania zwierząt,
  - c) składy i magazyny płodów rolnych,
  - d) obiekty warsztatowe i rzemieślnicze,
  - e) obiekty dla potrzeb produkcji roślin szklarniowych,
  - f) garaże na maszyny rolnicze,
  - g) obiekty obsługi transportu przeznaczone na własne potrzeby,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,
  - c) zabudowa mieszkaniowa,
  - d) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
  - e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego,
  - c) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
  - d) wzdłuż granic z terenami o innej funkcji należy przewidzieć zieleń ozdobną, różnogatunkową o charakterze izolacyjnym.

- 8. ZP 1 - przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej założenia parkowo - pałacowego:**
- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
  - 2) forma realizacji przeznaczenia podstawowego:
    - a) ochrona i utrzymanie dotychczasowej funkcji parku oraz rewaloryzacja zabytkowego założenia pałacowo - parkowego, z przywróceniem jego dawnej świetności,
    - b) zmiana sposobu użytkowania zabytkowego pałacu na funkcje:
      - konferencyjno - hotelowe,
      - gastronomiczno - turystyczne,
      - administracji i obsługi działalności gospodarczej,
      - mieszkaniowe,
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia towarzyszące,
    - b) obiekty służące do eksponowania zwierząt,
    - c) obiekty kultury o charakterze wystawienniczo – ekspozycyjnym,
    - d) nowe sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się ochronę istniejącego starodrzewu,
    - b) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględnić elementy krajobrazowe oraz gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem,
    - c) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
    - d) prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 9. ZP 2 - 4 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej (parki):**
- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
  - 2) forma realizacji przeznaczenia podstawowego:
    - a) nowo projektowane tereny zieleni urządzonej powinny swym charakterem nawiązywać do zabytkowego założenia pałacowo - parkowego i jego elementów,
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia towarzyszące,
    - b) budynki i obiekty dla potrzeb turystyki i gastronomii wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
    - c) wyznaczenie terenów na potrzeby piknikowo-festynowe,
    - d) nowe sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) przy nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględnić elementy krajobrazowe oraz gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem,
    - b) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
    - c) prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 10. E - przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):**
- 1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 11. KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza:**
- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,
  - 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
  - 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
  - 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

- 5) ilość wjazdów na drogę zbiorczą ogranicza się do niezbędnych; dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
- 6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

**12. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa:**

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

**13. KDPJ – przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo-jezdny:**

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

**Przepisy końcowe**

**§ 12**

**Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

**§ 13**

**Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MU, U, UT, UH, RM, RU w wysokości 20 %,
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, E, KD(Z), KD(D), KDPJ w wysokości 1 %.

**§ 14**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

**§ 15**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

inż. Karol Grzybowski

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NIEKTÓRYCH MIEJSCOWOŚCI GMINY GRODKÓW - WIEŚ SULISŁAW**

Ze względu na złożenie uwag, wniesionych w ustawowym terminie do 05.01.2009r. do projektu planu wraz prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.11.2008r. do 19.12.2009r., Rada Miejska w Grodkowie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

1. Uwaga „BJ” Sp. z o.o., al. Niepodległości 69, 02-626 Warszawa z dnia 09.12.2008r. dotycząca zmiany sposobu zagospodarowania niektórych działek. Uwaga uwzględniona w części. Zmieniono sposób zagospodarowania oraz ustalenia dla wnioskowanych działek.
2. Uwaga „BJ” Sp. z o.o., al. Niepodległości 69, 02-626 Warszawa z dnia 23.12.2009r. dotycząca zmiany przeznaczenia terenów i ustaleń planu oraz poszerzenia granicy planu. Uwaga uwzględniona w części. Zmieniono sposób zagospodarowania oraz ustalenia dla wnioskowanych działek.

Ze względu na brak uwag, wniesionych w ustawowym terminie do 04.09.2009r. do projektu planu wraz prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2009r. do 19.08.2009r., Rada Miejska w Grodkowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEKTÓRYCH  
MIEJSCOWOŚCI GMINY GRODKÓW – WIEŚ SULISŁAW**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, w zakresie infrastruktury  
technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

1. Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).
2. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wsi Sulisław. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.
3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sulisław konieczna będzie realizacja infrastruktury w zakresie: dróg dojazdowych gminnych, ciągów pieszo – jezdnych, sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej.  
Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów przeważnie w uzupełnieniu istniejącej zabudowy, a więc również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji nowej infrastruktury. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynikała już ze wcześniejszego planu miejscowego i ze stanu istniejącego. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji. Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat planistycznych i adiacenckich są nieznaczne i nie wystarczają na pokrycie kosztów jej realizacji.
2. W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg, należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i przeprowadzić ją wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.  
Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.
3. Zasady finansowania  
Przewiduje się, że finansowanie wyżej wymienionych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb, odbywać się będzie z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania tych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanie z funduszy Unii Europejskiej oraz udziału w kosztach realizacji dróg gminnych inwestorów przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych.  
Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz.2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:
  - 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
  - 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - Wieloletni Plan Inwestycyjny;
  - 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.
4. Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.