

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/376/2006 z dnia 27 września 2006r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 18 grudnia 2006r. Nr 92, poz. 2727) oraz uchwałą Nr XXV/263/08 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 grudnia 2008r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 marca 2009r. Nr 16, poz. 246) teren obejmujący działkę **nr 112/7** w **Młodoszowicach** oznaczony jest symbolem **ZP/1** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

Ponadto informuję, iż:

- przedmiotowa działka położona jest w strefach: „B” ochrony konserwatorskiej, „OW” obserwacji archeologicznej,
- w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278.), a przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy.

BURMISTRZ GRODKOWA

Miłosz Krok

Załączniki:

- wypis z planu zagospodarowania przestrzennego – 10 str.
- wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego – 2 str.

Otrzymują:

① Gmina Grodków
ul. Warszawska 29
49-200 Grodków
2. a/a

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3
ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2025r. poz. 1154).
Sprawę prowadzi: Agnieszka Kubik
pok. 38, tel. 77 4040312

Kierownik Wydziału Inwestycji


Joanna Ptaszek-Rekus



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 grudnia 2006 r.

Za zgodność z oryginałem
Gmina Grodków
49-200 Grodków, ul. Warszawska 29

1075 000-24
Z up. BURMISTRZA
polspektor ds. planowania przestrzennego
Nr 92
Agnieszka Kubik

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁA

2727 - Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/376/2006 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków.....6181

2727

**Uchwała Nr XXXV/376/2006
Rady Miejskiej w Grodkowie**

z dnia 27 września 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XX/213/05 z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków oraz Nr XXX/343/06 z 10 maja 2006 r. w sprawie wyłączenia z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Grodków i niektórych miejscowości Gminy Grodków granic wybranych terenów zamkniętych, po zbadaniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków, Rada Miejska w Grodkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków, z wyłączeniem terenów określonych w § 15 ust. 1.

§ 2.1. Rysunek planu w skali 1 : 5000 dla terenów niezainwestowanych oraz rysunki planów w skali 1 : 2000 dla obszarów zainwestowania wsi, będące załącznikami graficznymi:

- 1) nr 1 dla terenów niezainwestowanych w skali 1 : 5000,
- 2) nr 2 dla wsi Tarnów Grodkowski,
- 3) nr 3 dla wsi Gola Grodkowska,
- 4) nr 4 dla wsi Lubcz,
- 5) nr 5 dla wsi Wojsław,
- 6) nr 6 dla wsi Kolnica,
- 7) nr 7 dla wsi Młodzowice,
- 8) nr 8 dla wsi Bąków,
- 9) nr 9 dla wsi Lipowa,
- 10) nr 10 dla wsi Przylesie Dolne,
- 11) nr 11 dla wsi Wierzbnik i wsi Polana,

- 12) nr 12 dla wsi Nowa Wieś Mała,
- 13) nr 13 dla wsi Wójtowice,
- 14) nr 14 dla wsi Jędrzejów,
- 15) nr 15 dla wsi Strzegów,
- 16) nr 16 dla wsi Jeszkotle,
- 17) nr 17 dla wsi Starowice Dolne,
- 18) nr 18 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, MNU, RM, RU, UO, UZ, US, UK, UA, UI, U, AG, P, ZL, ZP, ZD, R, ZC, ZI, KS, WS, W, E, K, G, O, T, KDx, KDPJ, KDD, KDZ, KDG, KDA,

- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
- 7) granice zainwestowania wsi,
- 8) granice terenów zamkniętych,
- 9) granice stref ochrony od ujęć wód,
- 10) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych,

11) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,

- 12) granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

3. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, załącznik nr 1 dla terenów niezainwestowanych w skali 1 : 5000 oraz od 2 - 17 przedstawione na mapach sytuacyjno - wysokościowych w skali 1 : 2000, określające tereny za inwestowania wsi, będące załącznikami graficznymi do uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

5) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,

7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,

8) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,

9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,

10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,

11) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,

12) **usługach innych** – należy przez to rozumieć:

- a) policję,
- b) straż pożarną,
- c) zakłady karne,

13) **kalenicowym układzie zabudowy** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach dwuspadowych, których kalenica jest prostopadła do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy o nie wyznaczonej planem linii zabudowy, do osi najbliższej drogi, przy której zlokalizowany jest budynek,

14) **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicz-

nej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych,

15) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty nieposiadające charakteru regionalnego, które swoją formą architektoniczną i wielkością kubatury kolidują z terenami sąsiednimi,

16) **teren zamknięty** – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 115, poz. 1229 i Nr 125, poz. 1363),

17) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

18) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzonym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii i materiałów,

19) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć postulowany obszar przewidywanego negatywnego oddziaływania, którego wymagania wynikają z Polskiej Normy PN-E-051100 z 1 marca 1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa”.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Na całym obszarze Gminy objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,

2) zaleca się, aby realizacja nowej zabudowy była prowadzona poza terenami podmokłymi i zalewowymi określonymi na rysunku planu dla terenów niezainwestowanych w skali 1 : 5000,

3) zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy,

4) dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

5) dla terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej postuluje się wprowadzenie wymogu poprawy i uporządkowania wartości estetycznych, funkcjonalnych i technicznych poprzez:

- a) remonty istniejących obiektów,
- b) organizację układu komunikacyjnego,
- c) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i izolacyjnych,
- d) dostosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym szczególności gęstości i wysokości zabudowy, do ustaleń określonych dla odpowiednich terenów zawartych w § 5.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

I. Tereny niezainwestowane w skali 1 : 5000

1. **ZL/1-135** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów**, istniejące

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznacze-

Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego
podpis

Agnieszka Kubik

d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10. P/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny działalności produkcyjnej, baz, składów i magazynów,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,

b) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,

c) obiekty infrastruktury technicznej,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nieprzekraczających 14 m licząc od powierzchni terenu do okapu,

b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6 oraz na rysunkach planów,

c) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,

d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną.

11. ZP/1-8 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce itp.

1) w przypadku usuwania drzew (ewentualnego) lub wykonywania robót ziemnych w ich pobliżu należy:

a) prowadzić je w sposób nieszkodzący drzewom (wskaźane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Opolu,

b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

12. R/1-8 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe,

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) dopuszcza się utwardzenie dróg dojazdowych wewnętrznych (gospodarczych),

4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych.

13. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – cmentarze – cmentarze czynne,

1) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m,

2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki.

14. KS/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej: parkingi

1) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

a) obowiązują nawierzchnia utwardzona,

b) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nieprzekraczające wysokości 2 m,

c) ustala się zagospodarowanie parkingu zielenią wzdłuż ulic.

15. WS – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych i płynących,

1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się dla projektowanych zbiorników retencyjnych ich rekreacyjne użytkowanie, pod warunkiem nie zakłócania ich właściwego funkcjonowania,

3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.

16. E/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe na działkach wydzielonych - użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi,

1) dla stacji transformatorowych dopuszcza się ich usytuowanie na granicy działki,

2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym,

3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki, pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.,

4) linie zabudowy określone w projekcie planu nie obejmują budynków trafostacji.

VII. Wieś Młodoszowice

1. MN/1-17 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, szeregowa lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzonej, garaże wbudowane oraz obiekty infrastruktury technicznej,

2) dopuszcza się, jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku, nieprzekraczające 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,

3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego, z wyłączeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg (ulic),

2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,

3) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6 oraz na rysunkach planów,

4) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleni urządzonej,

5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej,

6) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 14 m,

b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

5. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury i usługi sakralne, ustalone jako cele publiczne

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,

b) modernizacja, adaptacja i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do szczytu dachu dla obiektów kultury nie może przekroczyć 12 m,

b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6 oraz na rysunkach planów,

c) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 40%,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

6. UI/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług innych, ustalone jako cele publiczne

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacja i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzonej, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowo budowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,

c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

7. U/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej, usługi pocztowe i łączności na wydzielonych działkach

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja, adaptacja i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów oraz obiektów infrastruktury technicznej,

b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowo budowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

c) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6 oraz na rysunkach planów,

d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. ZP/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, itp.

1) w przypadku usuwania drzew (ewentualnego) lub wykonywania robót ziemnych w ich pobliżu należy:

a) prowadzić je w sposób nieszkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Opolu,

b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

9. R/1-5 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze uprawy polowe,

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

dnia: 2025 -09- 2 9

Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego
podpis

Agnieszka Kubik

- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,
- 6) lokalizację ścieżek pieszo - rowerowych.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem transformacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi, bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo - produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

2) **kanalizacja sanitarna:**

a) realizacja systemem grawitacyjno - tłocznym do istniejącej sieci i urządzeń kanalizacyjnych (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),

b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,

3) **kanalizacja deszczowa** - prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

a) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

b) określa się konieczność podczyszczenia wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika, zaś w przypadku zastosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

4) **zaopatrzenie w gaz** – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,

a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,

b) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia postuluje się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),

c) ustala się postulowaną strefę ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającego przez teren opracowania wynoszącą minimum 15 m dla obiektów zabudowań gospodarczych. Lokalizacja ww. obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie postulowanej strefy wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą sieci,

5) **elektroenergetyka** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,

a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

b) zaleca się kablownienie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

c) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,

d) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane,

e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,

f) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV ustala się postulowaną strefę ochronną o szerokości 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach),

g) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV ustala się postulowaną strefę ochronną o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),

h) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV ustala się postulowaną strefę ochronną o szerokości 47 m (po 23,5 m od osi linii w obu kierunkach),

i) dla stref ochronnych dla linii 400, 220 i 110 kV określa się następujące wymagania:

- zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych (szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.) przeznaczone na stały pobyt ludzi na czas nie dłuższy niż 8 godzin na dobę,

- dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjno - sportową i rolną, w których pobyt nie przekracza 8 godzin na dobę,

6) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

7) **gospodarka odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).

§ 8.1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zasobów oraz dóbr kultury wspólczesnej:

1. Ochrona konserwatorska:

1) **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**, obejmuje tereny wokół najbardziej wartościowych historycznie takich obiektów jak: kościół wraz z otoczeniem w Bąkowie, zespół dworsko - folwarczny oraz osobno kościół wraz z otoczeniem

dnia: 2025-09-29
Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego
podpis: Agnieszka Kubik

w Jeszkotli, kościół wraz z otoczeniem oraz osobno zespół pałacowo - parkowy w Jędrzejowie, kościół wraz z otoczeniem w Kolnicy, kościół wraz z otoczeniem w Lipowej, kościół wraz z otoczeniem w Lubczy, kościół wraz z otoczeniem w Młodoszowicach, kościół wraz z otoczeniem w Starowicach Dolnych, kościół wraz z otoczeniem w Tarnowie Grodkowskim, kościół wraz z otoczeniem w Wierzbniku, kościół wraz z otoczeniem w Wojsławiu,

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie, czyli historyczny układ zabudowy wsi Baków, Gola Grodkowska, Jeszkotle, Jędrzejów, Kolnica, Lipowa, Lubcz, Młodoszowice, Nowa Wieś Mała, Przylesie Dolne, Strzegów, Starowice Dolne, Tarnów Grodkowski, Wierzbnik, Wojsław oraz Wójtowice, dla którego określa się następujące wytyczne:

a) określa się wymóg zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,

b) wymagane jest uzyskanie uzgodnienia WKZ w Opolu zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu,

c) dążyć należy do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,

d) dążyć należy do dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. W strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

e) należy konsultować lub uzgadniać z WKZ w Opolu następujące działania inwestycyjne:

- budowa nowych obiektów kubaturowych,
- odwoływania się gabarytami i sposobem kształtowania bryły nowej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej,
- dopuszcza się trzy kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej,

- wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać wysokości budynków sąsiednich,

- niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,

- przebudowy, rozbudowy i remonty, a także zmiany funkcji obiektów wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa,

- zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych i ruralistycznych,

- prowadzenia wszelkich prac ziemnych,

f) postuluje się wprowadzenie zakazu stosowania materiałów współczesnych jak siding, ocieplanie styropianem, gres, stolarka PCV, imitacja typu blachodachówka, gont papowy, płytowe ogrodzenia betonowe, w tym ażurowe,

g) wymaga się zastosowania stonowanej kolorystyki zgodnej z tradycyjnymi tendencjami; w oparciu o tynki mineralne ze szczególnym wskazaniem kolorów pastelowych,

h) postuluje się stosowanie naturalnych, tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. łupku, dachówki ceramicznej, stolarki drewnianej,

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej - wyznaczono ją we wsiach Baków, Kolnica, Lubcz, Starowice Dolne oraz Wojsław:

a) wszystkie działania inwestycyjne uzgadniać należy z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, które podejmą decyzję dotyczącą wielkości i trybu badań archeologicznych,

4) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) obiekty znajdujące się w rejestrze objęte są wszelkimi r- gorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich przepisów szczególnych, w tym przede wszystkim z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, w myśl art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; trwale przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje; dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku; umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1; podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru; poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju działań,

c) wszelkie działania projektowe, remontowe i inwestycyjne związane z wymienionymi poniżej obiektami wymagają wytycznych konserwatorskich oraz pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

d) każda działalność inwestycyjna na obszarze czy obiektie wpisanym do rejestru zabytków (np. obszar zespołu pałacowo - parkowego itp.) wymaga pozwolenia OWKZ,

e) tabela:

Nr	Wieś	Obiekt, adres (własność, numer rejestru zabytków)
1.	Baków	Kościół fil. p.w. św. Katarzyny, pol. XIV, XVI, nr rej. 886/64 z 15.05.1964
2.	Gola Grodkowska	Spichlerz dworski, 1 poł. XIX, nr rej. 890/64 z 18.05.1964
3.	Jeszkotle	Kościół fil. p.w. św. Antoniego Padewskiego, XVI, XIX, nr rej.: 1185/66 z 09.03.1966 Dwór, XIX, nr rej.: 992/65 z 05.05.1965
4.	Jędrzejów	Kościół par.p.w. św. Szymona i Judy, XV, 1725, 1895, nr rej.: 123/54 z 03.09.1954 Cmentarz nr rej.: 279/90 z 05.11.1990 (grobowiec-kapliczka, ogrodzenie z bramką) Zespół pałacowy, II poł. XIX: pałac nr rej.: 2264/91 z 26.03.1991, park nr rej.: R.41/48 z 27.08.1948 oraz 75/83 z 01.08.1983
5.	Kolnica	Kościół par. p.w. św. Wawrzyńca, XIV, XVIII-XIX, nr rej.: 892/64 z 18.05.1964
6.	Lipowa	Kościół par. p.w. św. Marcina, XV/XVI, nr rej.: 139/54 z 13.12.1954 (wypis z księgi rejestru)
7.	Młodoszowice	Kościół fil. p.w. św. Marcina XV/XVI, nr rej.: 1184/66 z 08.03.1966 oraz 887/64 z 18.05.1964
8.	Przylesie Dolne	Kościół fil. p.w. św. Piotra i Pawła, II poł. XV, XIX/XX, nr rej.: 899/64 z 25.05.1964
9.	Starowice Dolne	Zespół dworski XIX, nr rej.: 997/65 z 05.05.1965: dwór, oficyna, park, nr rej.: 61/81 z 15.07.1981
10.	Strzegów	Park; nr rej.: 40/48 z 27.08.1948
11.	Tarnów Grodkowski	Kościół fil. p.w. św. Anny, XV-XIX, nr rej.: 900/64 z 23.05.1964
12.	Wierzbnik	Kościół par. p.w. św. Michała, XIV, 1760, nr rej.: 1158/66 z 17.02.1966 Park dworski, XIX, nr rej.: A-97/84 z 30.01.1984
13.	Wojsław	Kościół fil. p.w. Wszystkich Świętych, XVI-XVIII, nr rej.: 1159/66 z 17.02.1966 i z 19.04.1972 Ogrodzenie z bramkami, nr rej.: j.w.

podpis

Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego

Agnieszka Kubik

- wszelka zabudowa oraz prowadzenie robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia wylewami, które mogłyby utrudnić ochronę przed wylewami oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

4. Pomniki przyrody nieożywionej:

1) określa się ochronę następujących pomników przyrody nieożywionej:

- a) dąb szypułkowy - Jędrzejów las - nr rejestru 301,
- b) miłorząb dwukopłowy - Wierzbnik - nr rejestru 599,
- c) platan klonolistny - Wierzbnik - nr rejestru 600,

5. Pozostałe ustalenia:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególnie dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,

2) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana,

4) dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

5) postuluje się wprowadzenie zakazu lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 4 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego, z wyłączeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg (ulic),

6) 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.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenie opracowania planu określa się następujące obszary przestrzeni publicznych:

1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami: KDx, KDPJ, KDD, KDL, KDZ, KDG.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

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

1. Nie przewiduje się terenów objętych postępowaniem scalania nieruchomości w ramach planu miejscowego.

2. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m,
- b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: wolno stojącej = 800 m², bliźniaczej = 700 m², szeregowej = 500 m²,
- b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1000 m²,
- c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m²,
- d) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 1500 m².

3. Jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych określonych w ust. 2.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wysokości 20%.

§ 15.1) W granicach określonych w § 1 podtrzymane zostają ustalenia:

a) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków - uchwała Nr XVII/176/01 z dnia 28 lutego 2001 r. oraz Nr XXIII/250/02 z dnia 27 lutego 2002 r.,

b) zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w rejonie ulicy Traugutta w Grodkowie i Tarnowie Grodkowskim w granicach uchwały Nr XIX/197/01 z dnia 27 czerwca 2001 r. oraz Nr XXIII/248/02 z dnia 27 lutego 2002 r.,

c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przeznaczonego na cele przemysłowo - składowo - usługowe w rejonie węzła autostradowego „Przylesie” we wsi Młodoszowice w granicach uchwały Nr XIX/196/2001 z dnia 27 czerwca 2001 r. oraz Nr XXIII/249/2002 z dnia 27 lutego 2002 r.,

d) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przeznaczonego na cele przemysłowo - składowo - usługowe w rejonie węzła autostradowego „Przylesie” w wsi Młodoszowice - tereny obsługi komunikacji i ruchu turystycznego w granicach uchwały Nr XXX/18/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.,

e) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków - wieś Kolnica - tereny usługowo - mieszkaniowe i tereny obsługi komunikacji oraz wieś Jeszkotle - tereny sportowo - rekreacyjne w granicach uchwały Nr XXX/19/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Za zgodność z oryginałem
Gmina Grodków
49-200 Grodków, ul. Warszawska 29
Przewodniczący Rady
Karol Grzybowski

dnia: 2025 -09- 2 9

Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego

podpis Agnieszka Kubik

2. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 3. Ustalenia graficzne rysunków planu pozostają bez zmian.

§ 4. Niniejsza uchwała stanowi wraz z tekstem uchwały Nr XXXV/375/06 z dnia 27 września 2006 r. jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Przewodniczący Rady
Karol Grzybowski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXV/262/08
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 30 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej

należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717, z późn. zm.) w taki sposób, że pozostawiono jako obowiązujące niezmienione ustalenia zawarte w „Załączniku Nr 5” do uchwały Nr XXXV/375/06 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodków.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/262/08
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 30 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/375/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodków

Do projektu zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/375/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodków nie wniesiono żadnych uwag w związku z powyższym rozstrzygnięcia nie dokonuje się.

246

UCHWAŁA Nr XXV/263/08 RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE

z dnia 30 grudnia 2008 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz.

880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227), po zbadaniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków, Rada Miejska w Grodkowie uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/376/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 3:

1) w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linię określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte

zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, schody, wykusze itp.,",

2) w ust. 1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,”

3) w ust. 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) **usługach** – należy przez to rozumieć:

a) usługi publiczne – funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową (np. świetlice, itp. funkcje),

b) usługi inne – należy przez to rozumieć m.in.: policję, straż pożarną, zakłady karne, pocztę,

c) funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,”

4) w ust. 1 skreśla się punkty: 11, 12, 13,

5) w ust. 1 pkt 18 otrzymuje brzmienie:

„18) **modernizacji** – należy przez to rozumieć: przebudowę, odbudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz remont obiektu polegający na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu poprzez zastosowanie nowych technologii i materiałów,”

6) w ust. 1 w pkt 19 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

„20) **dachach o połaciach symetrycznych** – należy przez to rozumieć dachy wielospadowe, dwuspadowe i dwuspadowe z naczółkami, założone na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy.”

2. W § 5:

1) w dziale I „**Tereny niezainwestowane** w skali 1:5000”:

a) tytuł ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. **ZL/1-135** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów**, istniejące oraz przewidziane do zalesienia”,

b) tytuł ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. **ZLd/1-30** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów**, przewidziane do zalesienia oraz istniejące”,

c) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych; dopuszcza się lokalizację budowli służących produkcji rolniczej,”

d) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dopuszcza się: wydzielanie nowych, budowę, remont i przebudowę dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów,”

e) w ust. 3 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) dopuszcza się przeznaczenie działek nr nr: 233/1, 233/2 w Tarnowie Grodkowskim - na terenie R/2 na cele ogródków działkowych,”

f) w ust. 3 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) na terenie R/3 – na działce 7/1 w Jeszkotłach (w ramach posiadanych zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze) dopuszcza się zabudowę według parametrów określonych dla funkcji MNU,”

g) w ust. 3 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) na terenie R/7 - na działce nr 9/1 w Wójtowicach dopuszcza się zabudowę według parametrów określonych dla funkcji MNU,”

h) w ust. 3 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) na terenie R/19 - na działce nr 131 w Lipowej dopuszcza się zabudowę według parametrów określonych dla funkcji RM, MNU,”

i) w ust. 3 dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) na terenie R/24 - na działce nr 25 w Nowej Wsi Małej dopuszcza się zabudowę według parametrów określonych dla funkcji MW, U; na działce nr 24 w Nowej Wsi Małej dopuszcza się ciąg pieszo - jezdny,”

j) w ust. 3 dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) na terenie R/36 - na działce nr 119 w Przylesiu Dolnym dopuszcza się zabudowę według parametrów określonych dla funkcji RM,”

2) w dziale II „**Wieś Tarnów Grodkowski**”:

a) w ust. 1 w pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6,”

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku,”

c) w ust. 2 w pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6,”

d) w ust. 2 w pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę do 100% powierzchni działki,”

e) tytuł ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. **RM/1-2** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**”

- **zabudowy** według parametrów określonych dla funkcji **MNU** (w ramach posiadanych zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze)

f) w ust. 3 w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6,”

g) w ust. 4 w pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6,”

h) w ust. 5 w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) parametry dotyczące linii zabudowy określone zostały w § 6,”

i) w ust. 5 w pkt 3 w lit. c kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

ných liniach zabudowy; dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż odległości określone powyżej, dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu frontowej ściany budynku.”.

4. W § 13:

1) § 13 otrzymuje brzmienie:

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

1. Nie przewiduje się terenów objętych postępowaniem scalania nieruchomości w ramach planu miejscowego.

2. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 18 m,

b) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 20 m.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

wolnostojącej = 450 m²,

bliźniaczej = 400 m²,

szeregowej = 300 m²,

b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 450 m²,

c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 600 m²,

d) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 600 m².

4. Jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych określonych w ust. 2 i ust. 3.”.

§ 2.1. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały stanowi rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

2. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 3. Ustalenia graficzne rysunków planów pozostają bez zmian.

§ 4. Niniejsza uchwała stanowi wraz z tekstem uchwały Nr XXXV/376/06 z dnia 27 września 2006 r. jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Przewodniczący Rady
Karol Grzybowski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXV/263/08
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 30 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717, z późn. zm.) w taki sposób, że pozostawiono jako obowiązujące i niezmienione ustalenia zawarte w „Załączniku nr 18” do uchwały Nr XXXV/376/06 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/263/08
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 30 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/376/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków

Do projektu zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/376/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków nie wniesiono żadnych uwag, w związku z powyższym rozstrzygnięcia nie dokonuje się.

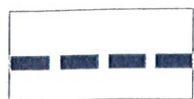
Za zgodność z oryginałem
Gmina Grodków
49-200 Grodków, ul. Warszawska 29

dnia: 2025-09-29

podpis — Z up. BURMISTRZA
Inspektor ds. planowania przestrzennego
Agnieszka Kubik

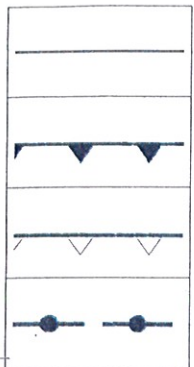
LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:



Granica zainwestowania urbanistycznego wsi

USTALENIA REGULACYJNE



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Obowiązujące linie zabudowy

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Proponowany podział na działki budowlane

USTALENIA FUNKCJONALNE:

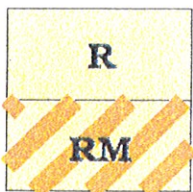
Tereny zabudowy mieszkaniowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

Tereny użytkowane rolniczo



Tereny rolnicze

Tereny zabudowy zagrodowej

Tereny zabudowy usługowej

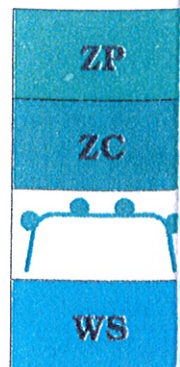


Tereny usług

Tereny obiektów sakralnych i kultury

Tereny usług sportu i rekreacji

Tereny usług innych



Tereny zieleni i wód powierzchniowych

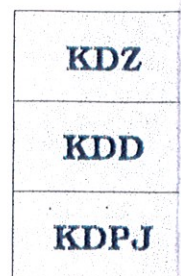
Tereny zieleni urządzonej

Tereny cmentarzy

Granica stref ochrony sanit

Tereny wód otwartych i płynących

Tereny komunikacji

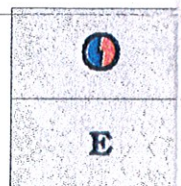


Tereny dróg publicznych - krajowych

Tereny dróg publicznych - wojewódzkich

Tereny dróg publicznych - powiatowych

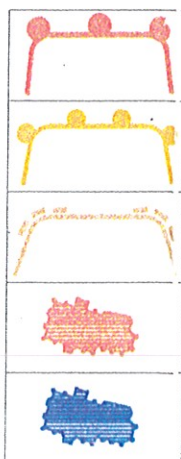
Tereny infrastruktury technicznej



Projektowane lokalizacje urządzeń elektroenergetycznych

Tereny urządzeń elektroenergetycznych

Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego



Strefa "A" ścisłej ochrony kulturowej

Strefa "B" ochrony konserwacji

Strefa "OW" obserwacji arch

Obiekty wpisane do rejestru

Obiekty wpisane do ewidencji

