

**UCHWAŁA NR XLIV/453/10
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków
– 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, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675) 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, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), 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 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków - Sulisław.

2. Plan został opracowany w granicach administracyjnych miejscowości. 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 niezainwestowanych wsi Sulisław - skala 1:5000,
- 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków - 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 oraz 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 i uzupełniające związane z danym terenem lub obiektami:
 - a) elementy infrastruktury technicznej: sieci i urządzenia budowlane,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,
 - c) elementy komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - d) zieleń ozdobną i urządzoną oraz oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym,
 - e) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - f) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego 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) **dachu o połaciach symetrycznych** - rozumie się przez to 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) **wysokości 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 obsłudze rolnej** - rozumie się przez to funkcje związane z działalnością w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich oraz z działalnością obsługi rolnej (w tym obiekty warsztatowe, bazy gospodarczo - transportowe, magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin), instalacje do magazynowania lub produkcji paliw z produktów roślinnych,
- 15) **produkcji** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, usługami, przetwórstwem, składowaniem, handlem hurtowym, przetwórstwem spożywczym i drzewnym, produkcją rzemieślniczą, magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne),
- 16) **produkcji i usługach uciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 17) **produkcji i usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą, która należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, 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, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz pomniki zglądy wraz ze strefami ochronnymi.

7. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują aktualne w momencie realizacji inwestycji przepisy szczególne.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) zwartej 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 kalenic.

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 nieprzekraczalnej 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 obiektów i budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż odległości określone powyżej dopuszcza się dotychczasową linię zabudowy,

- 4) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub na granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 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, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę,
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych mogą być umieszczane jedynie na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, z dostosowaniem ich wymiarów do gabarytów budynków, lecz o powierzchni nie większej niż 2 m²,
- 3) dopuszcza się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej,
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” znaki informacji wizualnej w celach reklamowych muszą uzyskać opinię Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) nie dopuszcza się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard,

4. Na obszarze objętym planem ustala się jako tereny przestrzeni publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(Z), KD(D), KD(PJ), 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 3,0 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.

5. 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.

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.

§ 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 obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) zespół pałacowy, k. XIXw., pałac, nr rej.: A-2027/77 z 02.05.1977r.,
- 2) park przypałacowy (pow. 3,90 ha), III ćw. XIX w., nr rej.: A-76/83 z 01.08.1983r.

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 drzewiowej, 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 obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków:

- 1) brama wjazdowa do zespołu pałacowego, lata 60 - te XIX w., lata 70 - te XX w.,
- 2) obora - spichlerz w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,
- 3) dom mieszkalny nr 4, lata 20 - te XX w.,
- 4) dom mieszkalny nr 6, ok.1900r., lata 70 - te XX w.,
- 5) budynek gospodarczy, d. stodoła w zespole folwarcznym nr 9, ok. 1920r.,
- 6) dom mieszkalny w zespole folwarcznym nr 10 - 11, pocz. XX w.,
- 7) dom mieszkalny nr 13, IV ćw. XIX w.,
- 8) budynek gospodarczy przy domu nr 13, d. kuźnia, lata 20 - te XX w.,
- 9) dom mieszkalny 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 rewitalizacyjne,
- 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) nie dopuszcza się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- 9) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- 10) nawiązanie formą, materiałem i wysokością ogrodzenia istniejącego historycznego ogrodzenia,
- 11) nie dopuszcza się 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) 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 archeologiczno - 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) nie dopuszcza się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- 9) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

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) nie dopuszcza się z realizacji inwestycji wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

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 w wojewódzkiej lub w gminnej 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:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej lub projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej,
- 2) lokalizacja 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:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, zgodnie z koncepcją rozbudowy grupowego systemu oczyszczania ścieków w Gminie Grodków, do oczyszczalni ścieków w Tarnowie Grodkowskim,
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu,
- 3) rozbudowa zewnętrznej sieci kanalizacyjnej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,

- 4) nie dopuszcza się lokalizacji szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości na terenach skanalizowanych,
- 5) dopuszcza się do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
- 6) dopuszcza się lokalizację 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:

- 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) dopuszcza się, 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:

- 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:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej dystrybucyjnej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z zabudową, oraz lokalizacji stacji redukcyjno - pomiarowych w zależności od potrzeb, na warunkach określonych przez operatora sieci, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej,
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 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) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach intensywnej istniejącej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę lub likwidację istniejących stacji transformatorowych,
- 4) dopuszcza się budowę 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) dopuszcza się, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowę tych urządzeń na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci,

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

- 1) dopuszcza się lokalizację 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) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako wolnostojących,
- 3) dopuszcza się, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, przebudowę tych urządzeń na koszt inwestora zmian w oparciu o warunki uzgodnione z zarządcą sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) gromadzenie i utylizacja 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:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej sieci drenarskiej z możliwością jej modernizacji, przebudowy lub zmiany przebiegu oraz lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
- 2) dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie otwartych rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez zarządcę rowu,
- 3) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń pasa terenu o szerokości 4 m umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
- 4) obowiązek uzgodnienia prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych z zarządcą sieci.

§ 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 wtórnego 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 wtórny 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 wtórny 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 m² ,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 800 m² ,

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 600 m² ,

4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 800 m² ,

5) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 800 m² ,

6) w zabudowie oznaczonej symbolem UT = 800 m² ,

7) w zabudowie oznaczonej symbolem UH = 1500 m² ,

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 m² pow. użytkowej,

4) usługi kultury, sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,

5) zakłady produkcyjne, magazyny, składy - 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,

6) zabudowa usługowa inna, niż powyższe - 1 miejsce postojowe na 50 m² 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. Ograniczenia w użytkowaniu związane z zagospodarowaniem terenów

1. Ustala się strefy techniczne ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:

- 1) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV – 16 m (2 x 8 m po obu stronach od osi linii),
- 2) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV – 6 m (2 x 3 m po obu stronach od osi linii),
- 3) dla stacji transformatorowych - pas terenu o szerokości 1,5 m wokół obrysu stacji.

2. Ustala się wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń pasa terenu o szerokości 4 m umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,

3. Ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego obszaru kolejowego, wyłączonego z opracowania planu (TZ), zgodnie z przepisami szczególnymi:

- 1) budynki i budowle powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- 2) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonego w przepisach odrębnych,
- 3) zakrzewianie i zadrzewianie dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m,
- 4) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 3 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej,
- 5) wszystkie skrzyżowania dróg i linii kolejowych w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności bez względu na kategorie przejazdu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) okalizacja wszelkiej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie obszarów kolejowych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą.

§ 11. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów niezainwestowanych

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 nieurządzonej:

1) zasady zagospodarowania terenu:

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

6. KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - drogi zbiorcze:

- 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.

7. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

- 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.

8. **TZ - tereny zamknięte - obszar kolejowy wyłączony z opracowania planu.** Wszelkie działania w sąsiedztwie tego obszaru wymagają uzgodnienia z jego zarządcą.

§ 12. 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 połąci 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,
- 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 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 - 4 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i 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 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 m²,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia towarzyszące,

b) funkcja mieszkaniowa,

c) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane,

d) elementy reklamowe trwale związane z terenem,

e) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodne z przepisami szczególnymi.

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,

f) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodne 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 produkcji i obsługi rolniej:

- 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 produkcji rolnej,
 - b) obiekty dla potrzeb hodowli zwierząt wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - c) obiekty służące do eksponowania zwierząt,
 - d) składy i magazyny płodów rolnych,
 - e) obiekty warsztatowe i rzemieślnicze,
 - f) obiekty dla potrzeb produkcji roślin szklarniowych,
 - g) garaże na maszyny rolnicze,
 - h) obiekty obsługi transportu przeznaczone na własne potrzeby,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) obiekty produkcyjne,
 - c) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,
 - d) zabudowa mieszkaniowa,
 - e) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
 - f) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - g) nieuciążliwe i uciążliwe funkcje usługowe, zgodne 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 - tereny 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) wysokość oraz kształt i pokrycie dachów nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów zabytkowych oraz forma nowej zabudowy zgodnie z zasadami zawartymi w § 6,
- b) ustala się ochronę istniejącego starodrzewu,
- c) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględnić elementy krajobrazowe oraz gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem,
- d) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
- e) prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych (portiernie, stróżówki, kapliczki, itp.) na granicy działki, w linii ogrodzenia.

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 - tereny obiektów i 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 - drogi zbiorcze:

- 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 - drogi dojazdowe:

- 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 - ciągi pieszo - jezdne:

- 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

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 14. 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:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MU, UT, UH, RM, RU w wysokości 20%,

- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Przewodniczący Rady

inż. Karol Grzybowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/453/10
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 3 listopada 2010 r.

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

Ze względu na brak uwag, wniesionych w ustawowym terminie do 22.09.2010r. do projektu planu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09.08.2010r. do 07.09.2010r., Rada Miejska w Grodkowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/453/10

Rady Miejskiej w Grodkowie

z dnia 3 listopada 2010 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEKTÓRYCH MIEJSCOWOŚCI GMINY GRODKÓW – SULISŁAW

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

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.

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 nieznaczące i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.

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.

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 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), 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.

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.