

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu wsi Starowice Dolne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515, z późn. zm. <sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm. <sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XVI/141/16 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 24 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Starowice Dolne, Rada Miejska w Grodkowie stwierdza i uchwała, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Starowice Dolne w granicach określonych na rysunku planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków przyjętego uchwałą Nr XX/222/01 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 26 września 2001r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLIV/348/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 4 czerwca 2014r.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Starowice Dolne zwany w dalszej części uchwały planem.

**2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku graficznym Nr 1 uchwały stanowiącym jej integralną część.

**3.** Załącznikami uchwały są również:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe funkcje terenów.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

<sup>1</sup> Zm. poz.1890.

<sup>2</sup> Zm. poz. 904 i 961.

- 2) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu (funkcji dopuszczalnej)** – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 4) **wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość określoną we właściwych warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, finansowe, administracyjne (biura), łączności i telekomunikacji, hotelarskie (hotele, motele), rzemiosła, zakwaterowania turystycznego, turystyki, turystyki wiejskiej, sportu i rekreacji oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej wraz z obiektami i urządzeniami obsługującej infrastruktury technicznej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące funkcję usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Tereny o różnym przeznaczeniu oznaczono na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) U,RM – teren o podstawowym przeznaczeniu terenu pod zabudowę usługową i dopuszczalnym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, agroturystykę oraz pod obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, rybackim i leśnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego i drogi wewnętrzne;
- 2) R – teren o podstawowym przeznaczeniu pod tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów i uzupełniającym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe stojące, rowy melioracji, budowle rolnicze.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy minimalną 0,1; maksymalną 0,7;
- 3) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną minimum 25% powierzchni działki;
- 4) nakazuje się maksymalną wysokość budynków w zabudowie usługowej i zagrodowej oraz obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, rybackim i leśnym do 12,00 m;
- 5) nakazuje się dachy strome o nachyleniu  $35 \div 45^\circ$  i/lub dachy wielospadowe, a w zabudowie bezpośrednio związanej z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, rybackim i leśnym dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do  $10^\circ$ ;
- 6) nakazuje się na dachach stromych stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorach: czerwonym lub brązowym;
- 7) dopuszcza się punktowe budowle wysokie (urządzenia technologiczne, kominy) do wysokości 18,00 m wynikającej z potrzeb technologii inwestycji;
- 8) nakazuje się zapewnienie stałych miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych i samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika minimum 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków usług lub 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego na terenie związanym z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, rybackim i leśnym, w tym 5% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych w bezpośredniej bliskości wejść ogólnodostępnych do budynku usługowego;

- 9) nakazuje się ograniczenie ponadnormatywnego uciążliwego oddziaływania działalności związanej z funkcją podstawową i dopuszczalną do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 10) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną;
- 11) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej na niezagospodarowanej części terenu;
- 12) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 13) nakazuje się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m spełniające wymogi dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) nie ustala się dla terenu udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych i związanych z gospodarką rybacką nie może przekroczyć 6,0 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie i inne obiekty budowlane, których wysokość nie może przekroczyć 12,00 m;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zieleni wzdłuż cieków i rowów;
- 6) nakazuje się wody powierzchniowe śródlądowe stojące realizować w formie stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 7) dopuszcza się budowę cieków sztucznych (kanałów, rowów) związanych z budową stawów i zbiorników określonych w pkt 6.

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zakazuje się stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i segregację;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 4) wody opadowe zanieczyszczone należy odprowadzać do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej, przy czym z jezdni i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu, wody opadowe niezanieczyszczone dopuszcza się odprowadzać do gruntu (studzienki chłonne, zbiorniki koszowe, oczka wodne);
- 5) zakazuje się odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów i cieków wodnych;
- 6) nakazuje się stosowanie urządzeń techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę;
- 7) zakazuje się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie i mogących powodować zanieczyszczenia gruntu, wód gruntowych i powierzchniowych;
- 8) nakazuje się przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej;
- 9) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Stara Struga”, o kodzie PLRW60001712769 stanowiącej część scalonej części wód Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry (SO0912), które podlegają ochronie, o której mowa w § 11 pkt 1.

**§ 9.** Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

**§ 11. Zasady ochrony krajobrazu:**

- 1) nakazuje się kształtować zieleń niską i wysoką w oparciu o rodzime gatunki roślin;
- 2) nakazuje się utrzymanie oprawy biologicznej naturalnych cieków wodnych;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów: nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

**§ 12.** Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się uwzględnić ustaleń wynikających z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M.P. 2011.40.451) dla jednostek planistycznych gospodarowania wodami, o których mowa w § 8 pkt 9;
- 2) na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 13.** W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 14.** Ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 30m;
- 3) na terenie U,RM ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>, a na terenie R na 1 ha;
- 4) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

**§ 15.** W granicach planu nie występują tereny wymagające określenia odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 16.** Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem: z przylegającej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1547 O Jędrzejów – Chróścina Nyska stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, z drogi publicznej obejmującej działkę nr ewidencyjny 34 oraz z drogi gminnej transportu rolnego obejmującej działkę nr ewidencyjny 285;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia terenu o parametrach odpowiadających parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych o szerokości jezdni nie mniejszej niż 6,0 m;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- 4) ścieki bytowe, komunalne należy odprowadzać za pośrednictwem wiejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;

8) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

9) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem w wysokości 30%.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodkowie.