

Uchwała Nr XXI/223/08
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 24 września 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
niektórych miejscowości Gminy Grodków - wieś Jaszów

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 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska w Grodkowie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodków, uchwała co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszów w granicach opracowania.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszów są następujące załączniki:
 - 1) Nr 1 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Jaszów - skala 1: 5000,
 - 2) Nr 2 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Jaszów - skala 1: 2000,
 - 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszów,
 - 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 ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) **rysunku planu** - rozumie się przez to graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały,
 - 4) **terenie** - rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 5) **ustaleniu** - rozumie się przez to wymagany sposób zagospodarowania terenu, rodzaj i formę zabudowy, sposób jej użytkowania,
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to funkcję podstawową wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim,
 - 8) **urządzeniach towarzyszących** - rozumie się przez to wszelkie urządzenia techniczne związane z danym terenem lub obiektami:
 - a) elementy infrastruktury technicznej: sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym także służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,
 - c) elementy komunikacji wewnętrznej – drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - e) zieleni ozdobna i urządzona,
 - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - g) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej,
 - 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; w/w wymóg nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych poniżej poziomu istniejącego terenu,

- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
 - 11) **dach o połaciach symetrycznych** - dach wielospadowy, dwuspadowy i dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy,
 - 12) **wysokości budynku** - rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od średniego poziomu terenu istniejącego do kalenicy dachu,
 - 13) **usługach** - rozumie się przez to działalność gospodarczą o charakterze ogólnospołecznym w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib jednostek społecznych i gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi,
 - 14) **produkcji i usługach uciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzanie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 15) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to wszelkie usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3

Obowiązujące ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obrębie 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 planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica 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) strefa techniczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.
4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
5. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz pomniki zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów

1. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz nowe obiekty w zabudowie uzupełniającej należy realizować według jednorodnej koncepcji kompozycyjnej z uwzględnieniem:
 - 1) istniejących walorów krajobrazowych,
 - 2) zwartego układu zabudowy wsi,
 - 3) ochrony starodrzewu,
 - 4) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego,
 - 5) gabarytów i kształtu brył istniejącej, sąsiadującej zabudowy,
 - 6) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic (prostokątnych lub równoległych) - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - 7) harmonijnej kolorystyki.
2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
 - 3) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż odległości określone powyżej dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu frontowej ściany budynku,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio na granicy.
3. Dopuszcza się lokalizację reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m² na elewacjach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza.
 4. Na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(Z), KD(L), KD(D), KDPJ ustala się jako tereny przestrzeni publicznych:
 - 1) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia wraz z cokołem nie powinna przekraczać wysokości 1,8 m,
 - 2) lokalizację wszelkich obiektów nie będących 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,
 - 3) poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się lokalizację nośników reklam, o powierzchni większej niż 4 m², w odległości nie mniejszej niż 30 m od siebie, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 5. Dopuszcza się na terenach usługowych, produkcyjnych i sportowych lokalizację tymczasowych obiektów plenerowych służących obsłudze imprez kulturalnych, handlowych i sportowych.

§ 5

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w strefie ochrony pośredniej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej ustanowionej decyzją nr RLS gw.I-053/17/74 Prezydenta miasta Wrocławia.
2. Na terenie objętym planem ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania w granicach działek (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami RU, REW) obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyłączeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych,
 - 2) ograniczenie norm uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu określonych tytułem prawnym, na których jest lokalizowana instalacja,
 - 3) realizacja nowych inwestycji powinna uwzględniać ochronę środowiska, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych, ochronę zieleni oraz gleby (obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z gruntów wyłączanych na cele nierolnicze i nieleśne),
 - 4) obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych pochodzących z terenów komunikacji i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, przed ich odprowadzeniem do odbiornika; w przypadku występowania w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń,
 - 5) na obszarze planu występuje strefa zagrożenia okresowymi wylewami i podtopieniami, na której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych,
 - b) zabrania się dokonywania zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegów,
 - c) zabrania się lokalizowania silosów na kieszonkę i płyt gnojnych,
 - d) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów,

- e) wszelkie roboty i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia wylewami, które mogłyby utrudnić ochronę przed wylewami oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska,
- 6) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej potoku,
- 7) na obszarze planu wyznacza się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, na której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) w odległości 50 m od granicy cmentarza wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego,
 - b) w odległości do 50 m od granicy cmentarza dopuszcza się obiekty handlowe,
 - c) na terenach zainwestowanych zakazuje się lokalizacji studni do celów bytowych.
- 3. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 6

Zasady ochrony krajobrazu, 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 go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.
3. Obiekt wpisany do rejestru zabytków:
 - 1) dom nr 40, XIX w., nr rej.: 1574/66 z 20.08.1966r.
4. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych, dotyczące bryły i dachu - jego kształtu i materiału, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego i formy architektonicznej, wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Dokonywanie podziału zabytków nieruchomości, zmiana sposobu ich użytkowania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Nowa zabudowa lokalizowana w sąsiedztwie ww. obiektu powinna swym charakterem, formą i gabarytami nawiązywać do zabudowy historycznej.
7. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - 1) mur z bramką wokół kościoła, XV w.,
 - 2) budynek gosp. w zespole dworskim, pocz. XX w.,
 - 3) budynek gosp. w zespole folwarcznym, mur pocz. XX w.,
 - 4) dom ludowy nr 45, 4 ćw. XIX w.,
 - 5) poczta ob. dom nr 45, 4 ćw. XIX w.,
 - 6) szkoła podstawowa, ok. 1920r.,
 - 7) remiza strażacka ok. 1900r.,
 - 8) dom nr 14, 4 ćw. XIX w.,
 - 9) budynek gospodarczy przy domu nr 17, pocz. XX w.,
 - 10) dom nr 27, ok. 1920r.,
 - 11) kuźnia przy domu nr 27 ok. 1825r.,
 - 12) dom nr 20, ok. 1910r.,
 - 13) dom nr 17, 1900r.,
 - 14) dom nr 12, ok. 1900r.,
 - 15) dom nr 67, ok. 1900r.,
 - 16) dom nr 56, ok. 1900r.,
 - 17) stodoła przy domu nr 30, pocz. XX w.,
 - 18) dom nr 36, ok. 1900r.,
 - 19) dom nr 30, ok. 1910r.,
 - 20) dom nr 64, ok. 1900r.,
 - 21) stodoła przy domu nr 67, koń. XIX w.,
 - 22) dom nr 71, koń. XIX w.,
 - 23) dom nr 74, ok. 1900r.,
 - 24) dom nr 81, ok. 1910r.,
 - 25) mostek murowany, pocz. XX w.

8. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych, dotyczące bryły i dachu - jego kształtu i materiału, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego i formy architektonicznej, wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Dokonywanie podziału zabytków nieruchomości, zmiana sposobu ich użytkowania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Stanowiska archeologiczne zlokalizowane na obszarze objętym planem:
 - 1) obszar AZP 91-30, nr stanowiska na obszarze - 13, nr stanowiska w miejscowości - 1; grodzisko, późne średniowiecze XIII - XIV w.,
 - 2) obszar AZP 91-30, nr stanowiska na obszarze - 14, nr stanowiska w miejscowości - 2; punkt osadniczy, późne średniowiecze XIV - XV w.,
 - 3) obszar AZP 91-30, nr stanowiska na obszarze - 15, nr stanowiska w miejscowości - 3; ślad osadniczy, późne średniowiecze XIII - XIV w.
11. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) ustala się konieczność opiniowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (także zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) wszelkie prace ziemne w obrębie oraz w bezpośredniej bliskości stanowisk archeologicznych powinny być poprzedzone badaniami archeologicznymi oraz prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim,
 - 3) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych.
12. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. **Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:**
 - 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach nowego zainwestowania należy prowadzić jako podziemne, w liniach rozgraniczających ulic (z wyłączeniem jezdni) po uzgodnieniu z ich zarządcami,
 - 2) ustala się docelowe przełożenie i skablowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych 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 będzie 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 z właścicielami nieruchomości, wymaga formalno-prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - 6) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego,
 - 7) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych, 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. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:**
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych systemem grawitacyjno - tłocznym do sieci gminnej, zgodnie z koncepcją rozbudowy grupowego systemu oczyszczania ścieków w gminie Grodków, do oczyszczalni ścieków w Tarnowie Grodkowskim,
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu,

- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) zakaz lokalizacji szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej dla terenów skanalizowanych,
 - 5) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - 6) dopuszcza się lokalizację przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników na obszarach istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, gdzie nie przewiduje się budowy sieciowego systemu odprowadzania ścieków.
4. **W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:**
- 1) kanalizacja deszczowa - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników za zgodą ich zarządcy,
 - 3) w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie 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 w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
5. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**
- 1) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności oraz niskoemisyjnej technice spalania,
 - 2) wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła - energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania przepisów szczególnych.
6. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji (uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych),
 - 2) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia oraz podpisania umowy przyłączeniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) 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,
 - 4) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej,
 - 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
7. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
- 1) rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i innych sieci infrastruktury podziemnej i napowietrznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia,
 - 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 dróg dojazdowych,
 - 5) w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z Oddziałem EnergiaPro w Opolu,
 - 6) strefy techniczne ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
 - a) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - po 8 m od osi linii,
 - b) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - po 3 m od osi linii,
 - c) dla stacji transformatorowych – pas terenu o szerokości 5 m wokół obrysu stacji,
 - d) wzdłuż wewnętrznej sieci kablowej SN łączącej poszczególne elektrownie wiatrowe.
8. **W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**

- 1) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako wolnostojących,
 - 2) w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń na koszt inwestora zmian w oparciu o warunki uzgodnione z zarządcą sieci,
 - 3) dopuszcza się lokalizację nadajników telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w odległości mniejszej niż 300 m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
9. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:**
- 1) obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w gminie Grodków oraz z przepisami szczególnymi:
 - a) gromadzenie stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników i kontenerów zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych,
 - b) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcą.
10. **W zakresie melioracji ustala się:**
- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej na obszarze objętym planem,
 - 2) obowiązek zachowania strefy o minimalnej odległości 4 m od granicy cieku, wolnej od zainwestowania, w tym ogrodzeń, w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
 - 3) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 6 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania 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 wydzielenie 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 zgodne 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 działki budowlanej:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 18 m,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 20 m,
 - c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 20 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

- wolnostojącej	= 500 m ² ,
- bliźniaczej	= 500 m ² ,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 600 m²,
 - c) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 600 m²,
 - d) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 600 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 ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia linii rozgraniczających.
2. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg w istniejących granicach pasa drogowego, jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przenoszonych 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. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **KD(Z)** - droga zbiorcza:
 - a) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 25 m,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
 - d) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
 - e) ogranicza się ilość wjazdów na drogę zbiorczą do niezbędnych, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
 - f) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - g) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m,
 - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - i) na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się wprowadzenie zieleni izolującej przed negatywnym wpływem komunikacji,
 - j) dopuszcza się lokalizację reklam i elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) **KD(L)** - droga lokalna:
 - a) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 15 m,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
 - d) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
 - e) ogranicza się ilość wjazdów na drogę lokalną do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
 - f) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - g) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m,
 - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - i) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolującej przed negatywnym wpływem komunikacji,
 - j) dopuszcza się lokalizację reklam i elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) **KD(D)** - droga dojazdowa:
 - a) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 10 m,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
 - d) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

- e) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - g) dopuszcza się lokalizację reklam i elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) **KDPJ** - ciąg pieszo - jezdny:
- a) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m,
 - b) minimalna szerokość chodnika: 1,5 m,
 - c) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych.
5. 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,
 - 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych.
6. Na obszarze objętym planem ustala się zabezpieczenie na terenie własnym minimalnej liczby miejsc parkingowych dla następujących funkcji:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - 2) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 4) usługi handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
 - 5) usługi agroturystyki - 1 miejsce postojowe na każde 3 łóżka,
 - 6) usługi kultury, sportu i rekreacji - świetlice, kluby, kościoły i domy wyznaniowe – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
 - 7) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - 8) zabudowa usługowa inna, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej,
 - 9) wszystkie obiekty użyteczności publicznej – 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej,
 - 10) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

§ 10

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 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 oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany), 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 planowane 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 oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany), 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) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejące wartości środowiska przyrodniczego,
- b) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- d) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu,
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu.

4. R - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych:

- 1) na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów: służących produkcji rolniczej, związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, lokalizacje stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
 - c) dopuszcza się: wydzielanie nowych, budowę, remont i przebudowę dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń melioracji wodnej,
 - e) zaleca się wzdłuż rowów melioracyjnych realizację biologicznej obudowy cieków w formie zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (np. stawów rekreacyjnych, hodowlanych, itp.), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych,
 - g) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
 - h) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych klasy V i VI, po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych,
 - i) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.

5. REW - tereny z dopuszczeniem lokalizowania elektrowni wiatrowej:

- 1) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację wież elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, lecz w odległości nie mniejszej niż 400 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie fundamentów elektrowni wiatrowych ustalając maksymalną powierzchnię wyznaczonego obszaru, na którym zlokalizowany zostanie fundament dla pojedynczej elektrowni wiatrowej wraz z urządzeniami na 0,20 ha,
 - c) dopuszcza się lokalizację wewnętrznej sieci kablowej SN łączącej poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową jako urządzenia technicznego niezbędnego do powstania zespołu; sieć tę prowadzić należy w istniejących pasach dróg gruntowych oraz w terenie rolnym bezpośrednio sąsiadującym z terenem lokalizacji elektrowni wiatrowej,
 - d) dopuszcza się urządzenie tymczasowych wewnętrznych dróg dojazdowych do miejsc lokalizacji elektrowni wiatrowych niezbędnych dla prawidłowego procesu budowy zespołu (dowóz elementów elektrowni wiatrowej); drogi te należy urządzać w istniejących pasach dróg gruntowych wykorzystywanych rolniczo oraz we fragmentach działek bezpośrednio przyległych do miejsc lokalizacji wież elektrowni wiatrowej,
 - e) powierzchnie dróg tymczasowych utwardzonych na czas budowy należy przywrócić do stanu pierwotnego po zakończeniu budowy, umożliwiając prowadzenie prac polowych na zrehabilitowanej powierzchni, z wyjątkiem dróg potrzebnych do zapewnienia dostępu do turbiny związanego z jej konserwacją i bieżącą eksploatacją elektrowni wiatrowej,
 - f) na terenie zespołu należy lokalizować jednakowy typ elektrowni wiatrowych,
 - g) w ramach zespołu należy stosować jednolitą kolorystykę elektrowni wiatrowych harmonizującą z otaczającym krajobrazem, a jednocześnie odróżniającą się od otoczenia

w stopniu pozwalającym na zminimalizowanie ryzyka kolizji z ptakami; należy stosować farby minimalizujące refleksy świetlne,

h) ustala się nakaz usunięcia elektrowni po zakończeniu eksploatacji.

6. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. a,
- c) ustala się obowiązek zachowania strefy wolnej od zainwestowania o minimalnej odległości 4 m od cieku wodnego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt a, w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
- d) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 4 m odległość od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej,
- e) lokalizacja zbiorników retencyjnych i ich rekreacyjne wykorzystanie, pod warunkiem nie zakłócania ich właściwego funkcjonowania,
- f) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- g) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

§ 11

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych

1. MN 1 - 24 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

1) na rysunku planu oznaczono obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) przeznaczenie dopuszczające:

- a) zabudowa zagrodowa jako rehabilitacja istniejących i realizacja nowych obiektów; na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową prowadzenie działalności rolniczej jest możliwe, pod warunkiem nie spowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek,
- b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zagrodowych na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe z usługami o nieuciążliwym charakterze oraz nie generującymi intensywnego ruchu pojazdów dostawczych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
- c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
- d) budynki gospodarcze oraz garaże wolnostojące lub dobudowane dopuszcza się jako parterowe, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku mieszkalnego,
- e) dopuszcza się lokalizację wiat na maszyny rolnicze o dachach jednospadowych pokrytych materiałem dachówkopodobnym,
- f) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- g) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, basenów, oczek wodnych).

2. MNU - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo - usługowa oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa:

1) przeznaczenie dopuszczające:

- a) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zagrodowych na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe i usługowe z usługami o nieuciążliwym

- charakterze oraz nie generującymi intensywnego ruchu pojazdów dostawczych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - d) budynki gospodarcze oraz garaże wolnostojące lub dobudowane dopuszcza się jako parterowe, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku mieszkalnego,
 - e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - f) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, basenów, oczek wodnych).
- 3. MW 1 - 3 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:**
- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje mieszkaniowo - usługowe z usługami o nieuciążliwym charakterze oraz nie generującymi intensywnego ruchu pojazdów dostawczych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) lokalizacja usługowych zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w parterach zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) dopuszcza się w remontowanych budynkach mieszkalnych zachowanie dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - e) budynki gospodarcze oraz garaże dopuszcza się jako jednorodny zespół parterowych obiektów trwale związanych z gruntem, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku mieszkalnego,
 - f) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - g) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, urządzeń zabawowych dla dzieci).
- 4. MU - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa:**
- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) usługi o nieuciążliwym charakterze oraz nie generujące intensywnego ruchu pojazdów dostawczych jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - 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) ustala się dla nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,

- c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
- d) budynki gospodarcze oraz garaże wolnostojące lub dobudowane dopuszcza się jako parterowe, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku mieszkalnego,
- e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- f) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, basenów, oczek wodnych, urządzeń zabawowych dla dzieci).

5. RM 1 - 17 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa:

- 1) na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zagrodowych na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe z usługami o nieuciążliwym charakterze oraz nie generującym intensywnego ruchu pojazdów dostawczych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 4) na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, rozwój funkcji podstawowej jest możliwy pod warunkiem nie powodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek,
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - c) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - e) garaże wolnostojące lub dobudowane dopuszcza się jako parterowe, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku mieszkalnego,
 - f) dopuszcza się lokalizację wiat na maszyny rolnicze o dachach jednospadowych pokrytych materiałem dachówkopodobnym,
 - g) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

6. RU 1 - 5 - przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich:

- 1) na terenie RU 3 znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa, usługowa, administracji i socjalna, produkcyjne, magazynowe, warsztatowe, rzemieślnicze, obiekty obsługi komunikacyjnej i transportu,
- 3) lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub

- innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
- c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich w budynkach produkcyjnych, magazynowych, warsztatowych i rzemieślniczych,
 - e) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem elementów reklamowych,
 - f) w przypadku sąsiedztwa z terenami o innej funkcji należy przewidzieć wzdłuż granic zieleni izolacyjną, różnogatunkową o charakterze ozdobnym,
 - g) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
- 7. U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:**
- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - b) zmiana rodzaju realizowanych usług na inne o nieuciążliwym charakterze oraz nie generujących intensywnego ruchu pojazdów dostawczych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) ustala się dla modernizowanych, remontowanych, przebudowywanych, rozbudowywanych oraz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - d) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem elementów reklamowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - f) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
- 8. UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultu sakralnego:**
- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) modernizacja, remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu sakralnego z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.
- 9. UK - przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury:**
- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) zmiana rodzaju realizowanych usług na inne o nieuciążliwym charakterze oraz nie generujące intensywnego ruchu pojazdów dostawczych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanego, remontowanego, przebudowywanego, rozbudowywanego oraz nadbudowywanego obiektu lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) ustala się dla modernizowanego, remontowanego, przebudowywanego, rozbudowywanego oraz nadbudowywanego obiektu lub nowo realizowanej zabudowy dach o symetrycznym układzie połaci i spadkach 10°-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
 - d) budynki gospodarcze oraz garaże wolnostojące lub dobudowane dopuszcza się jako parterowe, o formie i kolorystyce dachu nawiązującej do dachu budynku funkcji podstawowej,
 - e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

10. US - przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) obiekty dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią ozdobną,
 - b) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) elementy małej architektury, urządzenia zabawowe dla dzieci,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 18° - 35°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 15 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych (kontenerowych) na czas organizowania imprez sportowych, itp.

11. KS 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji samochodowej - parking:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się stosowanie nawierzchni utwardzonej,
 - b) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych i roztopowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą parkingu, nie zajmujących więcej niż 5 % terenu (np. obiekty sanitarne),
 - e) dopuszcza się sytuowanie elementów i instalacji reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, lecz nie wyższych niż 3 m,
 - f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną.

12. ZO - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni ogrodowej:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, oczek wodnych, urządzeń zabawowych dla dzieci),
 - b) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
 - c) dopuszcza się prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

13. ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejące wartości środowiska przyrodniczego,
 - b) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu.

14. ZC - przeznaczenie podstawowe - teren czynnego cmentarza:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i prowadzeniem funkcji podstawowej,
 - c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej,
 - d) dopuszcza się prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu.

15. ZP - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce):

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się pojedynczy obiekt usługowy wzbogacający przeznaczenie podstawowe (gastronomia i sanitariaty) o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m², zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
- c) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 18°-35°, o pokryciu w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
- e) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
- f) dopuszcza się prowadzenie prac pielęgnacyjnych, łącznie z usuwaniem drzew, w sposób nie szkodzący istniejącym drzewom, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) dopuszcza się nasadzenia uzupełniające zieleni w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- h) dopuszcza się prowadzenie nowych, nie służących uzbrojeniu przedmiotowego terenu, odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

16. 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 oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych wraz z obiektami służącymi ich obsłudze (wiaty, altany), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów.

17. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. a,
 - c) ustala się obowiązek zachowania strefy wolnej od zainwestowania o minimalnej odległości 4 m od cieków wodnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt a, w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
 - d) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 4 m odległość od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracji podstawowej,
 - e) lokalizacja zbiorników retencyjnych i ich rekreacyjne wykorzystanie, pod warunkiem nie zakłócania ich właściwego funkcjonowania,
 - f) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami,
 - g) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

18. E 1 - 5 - przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stacja transformatorowa na działce wydzielonej - użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Przepisy końcowe

§ 12

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

§ 13

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

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MU w wysokości 20 %,
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 15

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

*Przewodniczący Rady
Karol Grzybowski*

Informacja o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości gminy Grodków - wieś Jaszów.

W związku 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.) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości gminy Grodków - wieś Jaszów, **nie zostały złożone uwagi.**

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

1. 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.).
2. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wsi Jaszów.
Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.
3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszów konieczna będzie realizacja infrastruktury w zakresie: 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 nie istniejącej na terenie 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. Możliwość pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat adiacenckich są nieznaczne i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.
2. W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i przeprowadzić ją wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.
3. Zasady finansowania.
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 169, poz. 1420 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.
4. Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.