

## WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków zatwierdzonym uchwałą Nr XX/170/2020 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 października 2020r. poz. 2896) teren obejmujący działkę **Nr 778/33 w Grodkowie** oznaczony jest symbolem **MU74** – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

Ponadto informuję, iż w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021r. poz. 485), a przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 w/w ustawy.

### Załączniki:

- wypis z planu zagospodarowania przestrzennego – 11 str.
- wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego – 4 str.

Z up. BURMISTRZA  
KIEROWNIK WYDZIAŁU INWESTYCYJ  
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
*Kamila Rademacher*

### Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Brzegu  
ul. Robotnicza 20, 49-300 Brzeg
2. a/a





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 października 2020 r.

Poz. 2896

Elektronicznie podpisany przez:

Joanna Pietrzykowska

Data: 2020-10-30 15:11:33

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

**UCHWAŁA NR XX/170/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

dnia: 2022 -10- 17

z dnia 30 września 2020 r.

podpis Z up. BURMISTRZA  
inspektora zagospodarowania przestrzennego

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu miasta Grodków**

Marta Zwolak-Kowalczyk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i poz. 1086), w związku z uchwałą nr XXVI/261/17 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 19 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków, Rada Miejska w Grodkowie stwierdza i uchwała, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków 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 2001 r., zmienionego uchwałą nr XLIV/348/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 4 czerwca 2014 r.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków – w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodkowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodkowie 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, stanowiące załącznik nr 3.

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**§ 3.1.** Przedmiotem ustaleń planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;



- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający;
- 6) wymiarowanie podane w metrach;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków lub ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) pomnik przyrody;
- 9) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 10) linia gazu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną gazociągu;
- 11) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 13) strefa „K” ochrony krajobrazu;
- 14) stanowiska archeologiczne o pow. do 0,5 ha;
- 15) strefa ograniczonego zagospodarowania od terenu cmentarza;
- 16) granica obszaru Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej”;
- 17) korytarz ekologiczny – Dolina Grodkowskiej Strugi;
- 18) granice terenów zamkniętych;
- 19) przeznaczenie podstawowe terenów.



dnia: 2022-10-17

Z up. BURMISTRZA  
Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego  
podpis .....

Marta Zwolak-Kowalczyk

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego oraz uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu, a także na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia dopuszczone na terenie dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi funkcję budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź frontowej ściany budynku i budowli pełniącej rolę budynku;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku;
- 7) **zabudowie mieszkaniowej mieszanej** – należy przez to rozumieć: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zagrodowej, które można stosować w dowolnym wzajemnym stosunku;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej z usługami** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej rodzinnej łączonej z zabudową usługową, z wyłączeniem usług uciążliwych, należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, realizowaną w ich dowolnym stosunku;
- 9) **zabudowie usługowej (usługach)** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w zabudowie lub na terenie, o charakterze publicznym lub komercyjnym, służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z zakresu: handlu z powierzchnią sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji, wypoczynku i hotelarstwa, usług motoryzacyjnych (w tym stacje paliw), najmu lokali, działalności twórczej oraz działalności zawodowej - o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu;
- 10) **terenach obsługi produkcji rolnej** – należy przez to rozumieć rolniczą działalność gospodarczą szczególnie z zakresu produkcji, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usługowej związanej ze sprzedażą produktów i urządzeń rolniczych;
- 11) **zabudowie gospodarczo – garażowej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz obiekty budowlane – garaże, określone według przepisów odrębnych;
- 12) **budowlanych obiektach i urządzeniach sportu i rekreacji** – urządzenia do uprawiania sportu, wypoczynku i rekreacji lokalizowane w budynkach, budowlach oraz na otwartym terenie;
- 13) **strefie ograniczeń sanitarnych cmentarza czynnego** – należy przez to rozumieć obszar w otoczeniu czynnego cmentarza o ograniczeniach wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) **strefa ochronna gazociągu** – należy przez to rozumieć strefę kontrolowaną zgodną z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 6.1. Dla rozgraniczonych, w planie, terenów wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;

dnia. 2022-10-17

Z up. BURMISTRZA  
Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

podpis .....  
Marta Ziwołek-Kowalczyk

- 6) **UA** – tereny zabudowy usługowej – administracja;
- 7) **UKS** – tereny zabudowy usługowej – sakralnej;
- 8) **UO** – tereny zabudowy usługowej – oświaty;
- 9) **UI** – tereny zabudowy usługowej – inne;
- 10) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 11) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;
- 12) **R** – tereny rolnicze;
- 13) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnich;
- 14) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 15) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 16) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 17) **ZC** – tereny cmentarza;
- 18) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) **KDG** – tereny dróg publicznych – głównych;
- 20) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 21) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 23) **KDX** – tereny ciągów pieszych, rowerowych i placów;
- 24) **KK** – tereny kolejowe;
- 25) **TDG** – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 26) **KS** – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej;
- 27) **E** – infrastruktura techniczna elektroenergetyki;
- 28) **C** – infrastruktura techniczna ciepłownictwa;
- 29) **W** – infrastruktura techniczna wodociągowa;
- 30) **G** – infrastruktura techniczna gazownictwa;
- 31) **K** – infrastruktura techniczna kanalizacyjna.

2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

### § 7. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i nadbudowę, remonty oraz roboty budowlane w istniejącej zabudowie, jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 10 i § 12 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;



- 5) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) przy zabudowywaniu luk i plomb w zabudowie, linię zabudowy przyjmować w nawiązaniu do głównej zabudowy sąsiedniej;
- 7) nakazuje się pokrycie dachów w kolorach: ceglanych, czerwieni, brązu, grafitu;
- 8) nie dopuszcza się dachów o okapie uskokowym i okapach wysuniętych powyżej 30 cm;
- 9) nie dopuszcza się: kolumn, kolumnienek, słupków przy budynkach;
- 10) nakazuje się kolorystykę elewacji w kolorze ceglany lub w odcieniach naturalnych beży, pastelowych oranżów i złamanych bieli;
- 11) zabudowę gospodarczo-garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej;
- 12) dla zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°;
- 13) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w § 12 niniejszej uchwały;
- 14) tereny objęte miejscowym planem poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych dla każdego terenu określonego w § 12 niniejszej uchwały.

**§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) korytarz ekologiczny **Doliny Grodkowskiej Strugi** o randze regionalnej;
- 2) teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego **rezerwatu przyrody „Żelazna”**;
- 3) niewielka część terenu objętego planem (0,93 ha) znajduje się w granicach **obszaru chronionego Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej” PLH160014**, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w planie zadań ochronnych dla danego obszaru;
- 4) **strefa ograniczonego zagospodarowania od terenu cmentarza:**
- a) określa się strefę ograniczonego zagospodarowania od terenu cmentarza w odległości 50 m od granicy cmentarza,
- b) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 5) **strefy ochrony ujęć wody:** ujęcie wody „Grodków – Żelazna” wraz ze strefą ochrony pośredniej i bezpośredniej; obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych i trzeciorzędowych w Grodkowie, gm. Grodków, pow. Brzeski, woj. Opolskie;
- 6) **pomnik przyrody ożywionej:** określa się ochronę prawną dla dębu szypułkowego – nr rejestrowy 252, wiek 400 lat, oznaczonego na rysunku planu na terenie **U40**;
- 7) **pozostałe ustalenia:**
- a) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny:
- oznaczone symbolem literowym: **MN**, **MM** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - oznaczone symbolem literowym **MU** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - oznaczone symbolem literowymi **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - oznaczone symbolem literowym **U** zalicza się do terenów zabudowy usługowej,



dnia. 2022-10-17

- oznaczone symbolem literowym **US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- oznaczone symbolem literowym **RU** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
- b) na działkach budowlanych przyległych do terenów drogi głównej **KDG** przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz przy przebudowie takich budynków należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, poprzez rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- c) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej),
- d) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach **U** o numerach wyróżniających od **1** do **7, 19, 55, 67** oraz **RU** i **P**,
- e) przy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się stosowanie zieleni izolacyjnej rozumianej jako roślinność stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową,
- f) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- g) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- h) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych,
- i) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) wprowadza się nakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód z zanieczyszczonych nawierzchni do istniejących i projektowanych systemów kanalizacyjnych lub innych odbiorników wód opadowych,
- k) w celu ochrony przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem ustala się:
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej,
  - zagospodarowanie wzdłuż terenów **WS** i ich użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

#### § 9. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie komponować w krajobrazie kulturowym, a nową zabudowę w zakresie: skali, bryły, gabarytów kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w danym symbolu literowym przeznaczenia terenu – w granicach linii rozgraniczającej;
- 2) nakazuje się kształtowanie ogrodzeń w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 3) powierzchniowe elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) zakazuje się stosowania nowych konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:



- b) powierzchnia zabudowy do 40%,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,  
d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1/lokal budynku jednorodzinnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się,  
e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub w budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadane z zachowaniem przepisów odrębnych.

Z up. BURMISTRZA  
inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego  
podpis .....

Marta Ziwiak-Kowalczyk

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM** o numerach wyróżniających od 1 do 8:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa mieszana;  
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe, usługowe (o uciążliwości zamykającej się w granicy własności terenu), budowlę rolnicze;  
3) zasady kształtowania zabudowy:  
a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,  
b) nakazuje się dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem świetlików lub lukarn,  
c) dopuszcza się zachowanie w budynkach dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci do 12°;  
4) wskaźniki zagospodarowania:  
a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2,  
b) powierzchnia zabudowy do 40%,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%,  
d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1/lokal budynku jednorodzinnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się,  
e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub w budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadane z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** o numerach wyróżniających od 1, 2, 3, 12, 13 oraz od 58 do 75:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny zabudowy usługowej;  
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe;  
3) zasady kształtowania zabudowy:  
a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,  
b) nakazuje się dachy symetryczne dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° z dopuszczeniem świetlików lub lukarn,  
c) dopuszcza się zachowanie w budynkach dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci do 12°;  
4) wskaźniki zagospodarowania:  
a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0,  
b) powierzchnia zabudowy do 40%,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 40%,  
d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny, 1/50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,  
e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub w budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadane z zachowaniem przepisów odrębnych.



- a) nie wyznacza się intensywności zabudowy,  
b) nie wyznacza się wielkości powierzchni zabudowy,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;  
4) nie wyznacza się linii zabudowy.

dnia: 2022-10-17  
Z up. BURMISTRZA  
inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego  
podpis .....  
Marta Ziobła-Kowalczyk

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nakazuje się:

- 1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalną powierzchnię – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość granicy frontowej – 16 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 10°, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek użytkowanych rolniczo, przeznaczonych pod drogi oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w pkt 1, jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe, ze względu na lokalne uwarunkowania.

**§ 14.** Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się pasy technologiczne linii elektroenergetycznej 110 kV, w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach, a wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasów technologicznych linii należy uzgadniać z właścicielem tych linii;
- 2) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w odległości 12,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3 m;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 6 m, licząc od osi linii z każdej strony;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 1 m, licząc od osi linii z każdej strony;
- 5) w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, której granica przebiega w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w sąsiedztwie linii kolejowej (teren **KK1** i **KK2**) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu tych terenów, określone w przepisach odrębnych.

**§ 15.** Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównych, oznaczonych symbolem **KDG**, lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL**, dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**, ciągów pieszych i placów, oznaczonych symbolem **KDX** i dojazdowych do gruntów rolnych, oznaczonych symbolem **TDG**;
- 2) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych i transportu rolnego, służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;
- 3) nakazuje się minimalną – 5 m szerokość nowo wydzielanych dojazdów w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg i dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym drogowych obiektów inżynierskich, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi, zieleni przydrożnej i izolacyjnej, lokalizację urządzeń komunikacji zbiorowej



(przystanki, zatoki autobusowe), zjazdów, a w rejonie przejazdów kolejowych – obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;

- 6) nakazuje się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy **MN** i **MM** – 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny wliczając w to stanowiska garażowe,
  - b) dla zabudowy **MU** – 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny wliczając w to stanowiska garażowe lub 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla zabudowy **MW** – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - d) dla obiektów zlokalizowanych na terenie **U** – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - e) dla obiektów zlokalizowanych na terenach **RU** – 1 miejsce postojowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
  - f) dla terenów **US** – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów i urządzeń sportu i rekreacji lub 1 miejsce postojowe na 15 odwiedzających,
  - g) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania zapewnić miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż 2% wyliczonej ilości miejsc podstawowych, za wyjątkiem terenów: **MN**, **MM**, **MU**,
  - h) na terenach: **MN**, **MM**, **MU** miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według potrzeb indywidualnych;
- 7) na terenach: **MN**, **MM**, **MU** miejsca postojowe należy realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku gospodarczo-garażowym, lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
- 8) na terenach **MW** miejsca postojowe należy realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub boksowe, bądź wolnostojące garaże w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub w formie jednorodnych architektonicznie zespołów garażowych wielostanowiskowych;
- 9) na terenach **U** i **US** miejsca postojowe należy realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub w formie parkingów z zielenią urządzoną;
- 10) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, nakazuje się sytuować w granicach nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt stanowiący podstawę wyliczenia.

**§ 16.** Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w **wodę** nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej sieci z uwzględnieniem właściwej dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

dnia: 2022-10-17

Z up. Burmistrza  
Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

podpis .....

- b) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników;
- 8) w zakresie odprowadzania **wód opadowych** i roztopowych nakazuje się ich zagospodarowanie w granicach własnych działki, z dopuszczeniem odprowadzenia do lokalnej kanalizacji, deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, przy czym nakazuje się neutralizację ewentualnych substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym (parkingi, drogi wewnętrzne);
- 9) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);
- 11) w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
- a) dopuszcza się inwestycje związane z rozbudową sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** nakazuje się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni (przy ul. Morcinka 35) o mocy zainstalowanej 11,6 MW oraz kotłowni lokalnych i indywidualnych,
- b) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- c) dopuszcza się stosowane do celów grzewczych energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji (do 100 kW) określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji (do 100 kW) określonej według przepisów odrębnych,
- c) na wszystkich terenach zakazuje się instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 14) w zakresie gospodarki **odpadami** – nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem instalacji opartych o spalanie paliw, o mocy maksymalnej 100 kW.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla wszystkich terenów objętym planem w wysokości 30%, za wyjątkiem dróg publicznych, dla których ustala się stawkę w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady

Jadwiga Demska





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 listopada 2020 r.

Poz. 3127

Elektronicznie podpisany przez:  
Joanna Pietrzykowska  
Data: 2020-11-16 18:57:12

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.60.2020.KM WOJEWODY OPOLSKIEGO

Za zgodność z oryginałem  
Gmina Grodków  
49-200 Grodków, ul. Warszawska 29  
dnia: 2022-10-17

z dnia 5 listopada 2020 r.

Z up. BURMISTRZA  
podpis Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego  
Marta Ziobła-Koźwałczyk

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) stwierdzam w części nieważność uchwały nr XX/170/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków w następującym zakresie:

- § 15 pkt 3,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 107MN i 108MN,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU,
- § 12 ust. 4 w zakresie słów „od 4 do 1”,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK1 i odpowiadających mu ustaleń w treści uchwały § 12 ust. 31,
- § 15 pkt 6.

### UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 30 września 2020 r. Rada Gminy Grodkowie podjęła uchwałę XX/170/20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Grodkowa przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 7 października 2020 r. przedmiotową uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa. Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 15 października 2020 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącą Rady Miejskiej w Grodkowie o wszczęciu postępowania nadzorczego. Pismem z dnia 28 października 2020 r., znak BR.0711.16.2020 Przewodnicząca Rady Miejskiej w Grodkowie złożyła stosowane wyjaśnienia. Organ nadzoru stwierdził następujące naruszenia prawa:

1. Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587)

Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na organy gminy obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Doprecyzowując ten obowiązek rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 pkt 1,







Marta Ziwiak-Kowalczyk

GRACZE

R23







**283****LEGENDA**

dnia: 2022-10-17





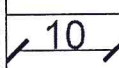

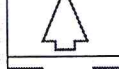
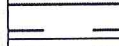




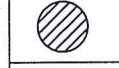


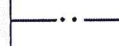

Z up. BURMISTRZA

inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

podpis .....

Marta Ziwolek-Kowalczyk

**Obowiązujące ustalenia rysunku planu**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
<b>MN2</b>	symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający
	wymiarowanie podane w metrach
	obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków lub ujęty w gminnej ewidencji zabytków
	pomnik przyrody
	linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym
	linia gazu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną gazociągu
	strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
	strefa "B" ochrony konserwatorskiej
	strefa "K" ochrony krajobrazu
	stanowiska archeologiczne o pow. do 0,5 ha
	strefa ograniczonego zagospodarowania od terenu cmentarza
	granica obszaru Natura 2000 "Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej"
	korytarz ekologiczny - Dolina Grodkowskiej Strugi
	granice terenów zamkniętych

0 10 20 30 40 50

100m

150m





dnia: 2022-10-17

284

Z up. BURMISTRZA  
podpis inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Marta Zwolak-Krupalczyk

## Informacyjne ustalenia rysunku planu

	granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody
	tereny murów obronnych miasta
	granice obrębów
	kierunek wylotu drogi lub linii kolejowej

## Przeznaczenie podstawowe terenów

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MM	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
UA	tereny zabudowy usługowej - administracja
UKS	tereny zabudowy usługowej - sakralne
UO	tereny zabudowy usługowej - oświata
UI	tereny zabudowy usługowej - inne
US	tereny sportu i rekreacji
IP	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
R	tereny rolnicze
RO	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnich

200m

250m

300m





dnia. 2022-10-17

Z up. BURMISTRZA

inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

podpis .....

Marta Ziwołek-Kowalczyk

**285**

ZP	tereny zieleni urządzonej
ZD	tereny ogrodów działkowych
ZI	tereny zieleni izolacyjnej
ZC	tereny cmentarza
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KDG	tereny dróg publicznych - głównych
KDL	tereny dróg publicznych - lokalnych
KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDX	tereny ciągów pieszych, rowerowych i placów
KK	tereny kolejowe
TDG	tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych
KS	tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, parkingi, garaże
E	infrastruktura techniczna elektroenergetyki
C	infrastruktura techniczna ciepłownictwa
W	infrastruktura techniczna wodociągowa
G	infrastruktura techniczna gazownictwa
K	infrastruktura techniczna kanalizacyjna

**SKALA LINIOWA**

