DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 marca 2025 r.

Poz. 522

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 05.03.2025 14:22:13

UCHWAŁA NR XV/93/25
RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Michałówek i Grodziec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)[1], art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)[2], art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.)[3] w związku z uchwałą nr LVI/329/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Michałówek i Grodziec, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Michałówek i Grodziec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, uchwalonego uchwałą Nr XXI/120/20 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 lutego 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiąca jego integralną część;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia obejmujące przedmiot planu ujęte są w postaci:

1) przepisów ogólnych zawierających:

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940.
[2] Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940.
[3] Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824.

a) zakres spraw regulowanych uchwałą,

b) definicje zawierające objaśnienia użytych terminów,

c) ustalenia ogólne odnoszących się do wszystkich terenów objętych planem, z wyłączeniem tych dla których w przepisach szczegółowych wprowadzono inne ustalenia;

2) przepisów szczegółowych dla jednostki przestrzennej Michałówek oraz dla jednostki przestrzennej Grodziec, odnoszących się do poszczególnych terenów;

3) przepisów końcowych.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 3. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

4) MWK-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;

5) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

6) U - tereny usług;

7) UK-UB - tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

8) US - teren usług sportu i rekreacji;

9) UR - teren usług kultu religijnego;

10) U-PS- teren usług lub składów i magazynów;

11) PEF- teren elektrowni słonecznej;

12) KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

13) KDZ - tereny dróg zbiorczych;

14) KDD - tereny dróg dojazdowych;

15) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

16) IW - teren wodociągów;

17) IKP - teren pompowni ścieków;

18) IE - tereny elektroenergetyki;

19) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

20) RZW - teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

21) RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych;

22) WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

23) L - tereny lasów;

24) ZN-ZP - teren zieleni naturalnej lub urządzonej;

25) ZN - tereny zieleni naturalnej.

2. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) oznaczenie przeznaczenia terenów wymienionych w §3 uchwały, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia wymiarów (m);

5) oznaczenie obiektów zabytkowych;

6) oznaczenie stanowiska archeologicznego;

7) strefa B ochrony konserwatorskiej, tożsama ze strefą OW obserwacji archeologicznej;

8) strefy ochronne napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

9) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

10) granice przestrzeni publicznych;

11) oznaczenia elementów liniowych infrastruktury technicznej:

a) planowana napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 400 kV,

b) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 220kV,

c) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV,

d) sieć gazowa DN 200 PN 4,0 MPa.

2. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice administracyjne;

2) granica Gminy Niemodlin;

3) obszar chronionego krajobrazu „Grodziec”;

4) obszar chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;

5) obszar SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie o kodzie PLH 160005;

6) granica jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Wytoka o kodzie PLRW600017128749 oraz rzeki Młynówka o kodzie PLRW600017128769;

7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

8) strefa kontrolowana sieci gazowej.

3. Oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu obejmują:

1) korytarz ekologiczny Lasy Niemodlińskie o kodzie KPd-17;

2) korytarz ekologiczny Bory Niemodlińskie - Dolina Górnej Odry o kodzie KPd-17 A;

3) GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice- Strzelce Opolskie - cały obszar planu;

4) GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin - część obszaru planu.

4. Obszar objęty planem dzieli się na 2 jednostki przestrzenne odpowiadające odpowiednio obrębom administracyjnym, w ramach, których ustala się numerację terenów w sposób ciągły dla danego przeznaczenia:

1) dla obrębu administracyjnego wsi Michałówek ustala się jednostkę przestrzenną, którą oznacza się numerem 1;

2) dla obrębu administracyjnego wsi Grodziec ustala się jednostkę przestrzenną, którą oznacza się numerem 2.

Rozdział 2
Definicje użytych terminów

§ 5. 1. Ilekroć jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu uzupełniającym - o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, lecz nie może zajmować więcej niż 40 % powierzchni terenu w granicach działki budowlanej, lub powierzchni użytkowej budynku;

4) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub ich zespoły znajdujące na terenie o określonym przeznaczeniu lub budowle - nie będące budowlami rolniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych lub sieciami uzbrojenia terenu;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą sięgać:

   a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

   b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

   c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

   d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, oraz izolacje termiczne ścian, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

6) strefie ochronnej - należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi sieci elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju sieci elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych sieci oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, remontem oraz bieżącą konserwacją linii;

7) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych nie więcej 12°, o dowolnych układach połaci dachowych;

8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

   a) wysokość zabudowy budynków, a także wiat rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku lub wiaty mierzony od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym: do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki - bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum o 2 m od elewacji zewnętrznej, bądź do najwyżej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych,

   b) wysokości zabudowy budowli rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu budowli;

9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;

10) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;

11) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budowle, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne
Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Uwzględnia się położenie obszaru planu w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Wytoka o kodzie PLRW600017128749 oraz rzeki Młynówka o kodzie PLRW600017128769, dla których obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry.

2. Ochronie podlega ciek wodny Korytnica, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują ustalenia dla obszaru chronionego krajobrazu: „Bory Niemodlińskie” dla części planu położonego na tym obszarze oraz dla obszaru chronionego krajobrazu: „Grodziec” dla części planu położonego na tym obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych dla SOO Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” o kodzie PLH 160005 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

2) instalacji do przetwarzania odpadów;

3) lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

4) obiektów inwentarskich o obsadzie większej niż 40 DJP, z dopuszczeniem zwiększenia obsady do maksymalnie 60 DJP w przypadku obiektów istniejących w dniu wejścia w życie planu.

6. Dla obszaru chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie” obowiązują zakazy w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach prawa miejscowego ustanowionymi dla tego obszaru, a także z przepisami o ochronie przyrody.

7. Dla obszaru chronionego krajobrazu "Grodziec" obowiązują zakazy w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach prawa miejscowego ustanowionymi dla tego obszaru, a także z przepisami o ochronie przyrody.

8. Nakazuje się:

1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych;

2) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

9. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminie.

10. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Uwzględnia się strefę ochronną bezpośredniego ujęcia wody na terenie oznaczonych symbolem 1.1IW.

12. Uwzględnia się następujące tereny, dla których obowiązują poziomy hałasu:

1) dla terenów o symbolach MWW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) dla terenu o symbolu MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dla terenów o symbolach MNW-U, MWK-U, MW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ochroną obejmuje się następujące obiekty zabytkowe:

1) Obręb Michałówek budynki mieszkalne nr: 5, 8, 10, 12, 14;

2) Obręb Grodziec budynek byłego przedszkola nr 23, budynek remizy strażackiej.

3. Przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych są gabaryty w tym wysokość zabudowy, geometria dachów oraz wykończenia ścian zewnętrznych, forma elewacji, detale architektoniczne.

4. Ochroną obejmuje się zabytki archeologiczne - stanowisko nr 3 ślad osadniczy - obszar AZP 090-035 oraz zespół folwarczny - obszar AZP 090-035.

5. Wyznacza się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu strefę B ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą OW obserwacji archeologicznych, gdzie ochronie podlegają budynki dawnego folwarku w tym układ zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów oraz zabytek archeologiczny.

6. W strefie B nakazuje się stosowanie ceramicznego pokrycia dachów dachówką w kolorze naturalnej czerwieni.

Rozdział 5
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. O ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami niniejszego planu;

2) dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych;

3) dopuszcza się na usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) w odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich budowle naziemne nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodną z przepisami o drogach publicznych;

6) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej:

   a) wysokość budowli nie może przekroczyć 15 m,

   b) wysokość technicznych obiektów i instalacji elektroenergetycznych nie może przekraczać 30 m, za wyjątkiem wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, których wysokość nie może przekraczać 45 m;

7) zakazuje się lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem U, U-PS obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a na pozostałych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: US, UK-UB, UR.

2. W granicach wymienionych terenów dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, rozrywkowych i edukacyjnych, niepołączonych trwale z gruntem na czas nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy oraz urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 10. 1. **Ustalenia dotyczące komunikacji:**

1) układ komunikacyjny oparty o drogi zbiorcze oznaczone symbolami KDZ, drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD oraz komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną symbolami KR, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi:

   a) 1.1KDZ o numerze 1512 O, połączoną z drogą powiatową ulicą Podmiejską w Niemodlinie, o tym samym numerze,

   b) 1.2KDZ o numerze 1512 O, połączoną z drogą powiatową, o tym samym numerze;

3) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest także droga główna ruchu przyspieszonego KDR - obwodnica drogi krajowej nr 46, posiadająca połączenie z układem zewnętrznym zlokalizowane poza granicami planu;

4) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach;

5) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2. **Zasady w zakresie sieci wodociągowych:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy DN nie mniejszej niż 60 mm;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć wód podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3. **Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy DN nie większej niż 600 mm, i deszczowej o średnicy DN nie większej niż 400 mm na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do urządzeń indywidualnych, w tym zbiorników wybieralnych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady w zakresie sieci gazowych:**

1) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych dystrybucyjnych niskiego i średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) uwzględnia się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach DN 200 PN 4,0 MPa, relacji Zdzieszowice – Wrocław, z dopuszczeniem jego przebudowy po istniejącej trasie;

4) uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi strefę kontrolowaną sieci gazowej o szerokości 30 m, tj. 15 m od osi sieci po obu stronach.

5. **Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:**

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się stosowanie instalacji z odnawialnych źródeł energii obejmujące energię promieniowania słonecznego i geotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. **Zasady w zakresie systemu energetycznego:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych o napięciu nie większym niż 0,4 kV w systemie kablowym i napowietrznym oraz o napięciu nie mniejszym niż 15 kV i nie większym niż 110 kV w systemie kablowym;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się stosowanie instalacji z odnawialnych źródeł energii obejmujące energię promieniowania słonecznego i geotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW;

4) uwzględnia się istniejącą sieć średniego napięcia 15 kV, z dopuszczeniem jej przebudowy zgodnie z trasą określoną na rysunku planu;

5) dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15 kV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi sieci po obu stronach;

6) uwzględnia się istniejącą sieć wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice, dla której wyznacza się strefę ochronną o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi sieci po obu stronach;

7) ustala się sieć wysokiego napięcia 400 kV, dla której wyznacza się strefę ochronną o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi sieci po obu stronach;

7. **Zasady w zakresie sieci teletechnicznych** - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie określa się gabarytów i parametrów zabudowy.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Zakaz zabudowy w rozumieniu definicji określonej w planie obowiązuje na terenach oznaczonych symbolami: RN, ZN, ZN-ZP.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi:

1) w strefie ochronnej bezpośredniego ujęcia wód obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;

2) w strefie kontrolowanej sieci gazowej DN 200 PN4,0MPa obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje:

a) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci,

b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów sieci elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie dopuszczonym w przepisach odrębnych;

4) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji;

5) w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych 220 kV i 400 kV obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków dostępnych na pobyt ludzi,

b) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia gatunków drzew pod siecią elektroenergetyczną oraz wzdłuż sieci po obu jej stronach w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego sieci,

6) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 220 kV w przypadku jej likwidacji;

7) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu dla obiektów zabytkowych oraz położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami ogólnymi.

Rozdział 9
Ustalenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości

§ 12. Obowiązują ustalenia w zakresie zasad i scalenia i podziału nieruchomości:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 400 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 15 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

2. Dla terenów zabudowy usługowej oraz produkcyjnej:

1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 50 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

3. Dla pozostałych terenów, z wyłączeniem terenów rolnictwa oraz lasów:

1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 2 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 2 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 10
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Wyznacza się tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, teren pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem IKP, teren wodociągów oznaczony na rysunku planu symbolem IW oraz sieci energetyczne średnich napięć.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do sieci energetycznych z ich strefami ochronnymi.

Rozdział 11
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR, tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, sieć gazowa DN 200 PN 4,0MPa oraz sieci energetyczne 220 kV i 400 kV.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do sieci gazowej i sieci energetycznych odpowiednio z jej strefą kontrolowaną i z ich strefami ochronnymi.

Rozdział 12
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód;

2) strefę kontrolowaną sieci gazowej.

3. Na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono także obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody wymienione w rozdziale 3.

Rozdział 13
Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

§ 16. 1. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: 2.1U-PS, 2.1PEF.

2. Na wyżej wskazanych terenach dopuszcza się budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej Michałówek
Rozdział 14
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1MWW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi biurowe i administracji;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych - 12 m, garaży - 6 m,

f) dachy płaskie,

g) dopuszcza się zespoły garażowe, przy czym w jednym zespole nie może być mniej, niż 4 garaże,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi biurowe i administracji jako wbudowane w budynek mieszkalny;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.7MNW, 1.8MNW, 1.9MNW, 1.10MNW, 1.11MNW, 1.12MNW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług: 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych oraz wiat - 12 m,

- budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej - 8 m,

- budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi - 5 m, z dachami stromymi - 7 m,

f) dachy budynków mieszkalnych, usługowych oraz letniskowych lub rekreacji indywidualnej - dwuspadowe lub wielospadowe. symetryczne, strome o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° , z dopuszczeniem dachu płaskiego, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

g) dachy budynków gospodarczych i garaży oraz wiat - płaskie lub strome dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.7MNW, 1.11MNW, 1.12MNW w strefie ochronnej sieci elektroenergetycznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MNW-U, 1.2MNW-U, 1.3MNW-U, 1.4MNW-U, 1.5MNW-U, 1.6MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług: 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: z dachami płaskimi - 5 m, z dachami stromymi - 7 m,

f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, strome o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

g) dachy budynków gospodarczych i garaży oraz wiat płaskie lub strome dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami: 1.3MNW-U, 1.4MNW-U obowiązuje ochrona budynków zabytkowych nr: 5, 8, 10, 12, 14, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 15
Ustalenia szczegółowe dla terenów usług

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1U, 1.2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 60 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

f) geometria dachu dowolna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 20 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,2,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać na obiekcie,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

f) geometria dachu dowolna;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1U-PS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub składów i magazynów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 60 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,8,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków i wiat - 18 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 20 m,

g) geometria dachu dowolna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 16
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1KDR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 44 m do 111 m, jak oznaczono na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1KDZ. 1.2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1.1KDZ od 15 m do 22 m, 1.2KDZ od 16 m do 21 m, z lokalnymi przewężeniami jak oznaczono na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1.1KR od 5 m do 21 m, 1.2KR od 6 m do 10 m, 1.3KR fragment drogi 3 m, 1.4KR 5 m, 1.5KR od 5 m do 6 m, 1.6KR - fragment drogi 10 m, 1.7KR - 5 m, jak oznaczono na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 17
Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1IW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren wodociągów;

2) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, obowiązuje zachowanie nakazów i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40 %,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

   c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na dwie osoby zatrudnione do obsługi,

   e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

   f) geometria dachu dowolna;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ograniczenia w strefie ochronnej bezpośredniego ujęcia wód zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1IKP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren pompowni ścieków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,

   b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 100%,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

Rozdział 18
Ustalenia szczegółowe dla terenów rolnictwa

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 1.4RN, 1.5RN, 1.6RN, 1.7RN, 1.8RN, 1.9RN, 1.10RN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny akwakultury i obsługi rybactwa,

b) tereny elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się: stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące potrzebom rolnictwa, urządzenia budowlane i budowle służące produkcji rolniczej, urządzenia: melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji, drogi transportu rolnego,

b) zakazuje się lokalizacji budynków,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

d) maksymalna wysokość zabudowy budowli dla przeznaczenia podstawowego - 15 m,

e) maksymalna wysokość zabudowy budowli dla przeznaczenia uzupełniającego - zgodnie z przepisami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1RZW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 25%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,15, maksymalna 0,50,

d) dachy - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 1 osobę zatrudnioną,

f) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 10 m,

g) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 25 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1RZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 20%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,15, maksymalna 0,40,

d) dachy dwuspadowe, strome, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 1 osobę zatrudnioną,

f) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 10 m,

g) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 25 m;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

Rozdział 19
Ustalenia szczegółowe dla terenów wód i lasów

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1.WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się urządzenia wodne i drogowe obiekty inżynierskie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 1%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,001, maksymalna 0,10,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce parkingowe na 1 osobę mogącą jednocześnie przebywać w budynku,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków i wiat - 8 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 12 m,

g) dachy o dowolnej geometrii;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2L, 1.3L, w strefie ochronnej sieci elektroenergetycznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01%.

DZIAŁ IV
Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej Grodziec
Rozdział 20
Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1MWW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi biurowe i administracji;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,80,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych 12 m, garaży 6 m,

f) dachy płaskie,

g) dopuszcza się zespoły garażowe, przy czym w jednym zespole nie może być mniej niż 4 garaże;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi biurowe i administracji jako wbudowane w budynek mieszkalny;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1MWK-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,80,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych 12 m,

- budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

f) dachy - dwuspadowe, strome, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

g) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują zasady dla strefy B ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla przeznaczenia uzupełniającego wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1MW-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 26%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,26, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych;

e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi dla, których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.8MNW, 2.9MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13.MNW, 2.14.MNW, 2.15.MNW, 2.17.MNW, 2.18.MNW, 2.19.MNW, 2.20MNW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług - 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych oraz wiat - 12 m,

- budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej - 8 m,

- budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: z dachami płaskimi - 5 m, z dachami stromymi - 7 m,

f) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i letniskowych lub rekreacji indywidualnej dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne - strome, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

g) dachy budynków gospodarczych lub garaży oraz wiat płaskie lub strome dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla przeznaczenia uzupełniającego wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi dla, których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.19MNW w strefie ochronnej sieci elektroenergetycznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem: 2.16MNW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług: 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej - 8 m,

- budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: z dachami płaskimi - 5 m, z dachami stromymi - 7 m,

f) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej dwuspadowe, wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,

g) dachy budynków gospodarczych lub garaży oraz wiat - płaskie lub strome dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują zasady dla strefy B ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla przeznaczenia uzupełniającego wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku

publicznego oraz usługi dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem: 2.7MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków oraz wiat - 10 m,

f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych - dwuspadowe, dopuszczalne naczółkowe symetryczne, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,

g) dachy budynków gospodarczych i garaży oraz wiat płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje ochrona budynku zabytkowego nr 23 oraz ochrona stanowiska archeologicznego nr 3 zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1MNW-U, 2.2MNW-U, 2.3MNW-U, 2.4MNW-U, 2.5MNW-U, 2.6MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla usług - 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: z dachami płaskimi - 5 m, z dachami stromymi - 7 m,

f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, strome, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° , z dopuszczeniem dachu płaskiego, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

g) dachy budynków gospodarczych i garaży oraz wiat płaskie lub strome dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6MNW-U w strefie ochronnej sieci elektroenergetycznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 21
Ustalenia szczegółowe dla terenów usług

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1UK-UB ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny usług sportu i rekreacji;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 12 m,

f) geometria dachu dowolna;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje ochrona budynku zabytkowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 12 m,

f) geometria dachu dowolna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1UR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultu religijnego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 20 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,2,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiekcie,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 15 m,

f) geometria dachu dowolna;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1U-PS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub składów i magazynów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 60 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,8,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach,

- dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,

e) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 15 m,

f) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują zasady dla strefy B ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 22
Ustalenia szczegółowe dla terenów produkcji

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1PEF ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 80 %,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,

d) maksymalna wysokość zabudowy paneli fotowoltaicznych 3 m,

e) maksymalna wysokość zabudowy budowli i budynków - 10 m,

f) geometria dachów - dachy płaskie,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania - 0,5 miejsca do parkowania na każdą 1 osobę mogącą jednocześnie przebywać w obiekcie, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia w zabudowie w strefie kontrolowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 23
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 24 m, z lokalnymi przewężeniami od 11 m do 12 m, jak oznaczono na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1KDD, 2.2.KDD, 2.3KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 2.1KDD - 10 m, 2.2.KDD - 9 m, 2.3KDD - od 9 m do 10 m, jak oznaczono na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 2.1KR od 9 m do 10 m, 2.2KR - 5 m , 2.3KR od 7 m do 14 m, 2.4KR - 9 m , 2.5KR - 6 m , 2.6KR 6 m, 2.7KR od 4 m do 5 m, 2.8KR od 5 m do 13 m, 2.9KR od 6 m do 16 m, 2.10KR - 5 m, 2.11KR od 8 m do 13 m, 2.12KR - fragment drogi -6 m;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 24
Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1IE ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren elektroenergetyki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 100%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

   c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,

   d) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z przepisami ogólnymi;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%

Rozdział 25
Ustalenia szczegółowe dla terenów rolnictwa

§ 50. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.8RN, 2.9RN, 2.10RN, 2.11RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.14RN, 2.15RN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny akwakultury i obsługi rybactwa lub elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) dopuszcza się: stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące potrzebom rolnictwa, urządzenia budowlane i budowle służące produkcji rolniczej, urządzenia: melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji, drogi transportu rolnego,

   b) zakazuje się lokalizacji budynków,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

   d) maksymalna wysokość zabudowy budowli dla przeznaczenia podstawowego - 25 m,

   e) maksymalna wysokość zabudowy budowli dla przeznaczenia uzupełniającego zgodnie z przepisami ogólnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w ustaleniach ogólnych,

b) w strefach kontrolowanych sieci gazowej obowiązują ograniczenia w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

Rozdział 26
Ustalenia szczegółowe dla terenów wód, lasu i zieleni

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1WS, 2.2WS, 2.3WS, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się urządzenia wodne i drogowe obiekty inżynierskie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.4WS, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny akwakultury i obsługi rybactwa;

3) dopuszcza się urządzenia wodne;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1L, 2.2L, 2.3L ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 1%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce parkingowe na 1 osobę mogącą jednocześnie przebywać w budynku,

e) maksymalna wysokość zabudowy - budynków i wiat - 8 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 12 m,

g) dachy o dowolnej geometrii;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01%.

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1.ZN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się zieleń naturalną wysoką i niską;

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.1.ZN-ZP, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej lub urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,1%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce parkingowe na 1 osobę mogącą jednocześnie przebywać w budynku,

e) maksymalna wysokość zabudowy - budynków i wiat 6 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 12 m,

g) dachy o dowolnej geometrii;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują zasady dla strefy B ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

DZIAŁ V
Przepisy końcowe

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

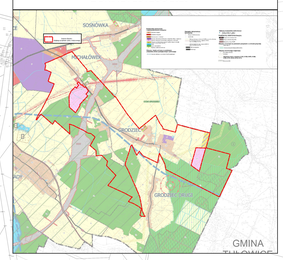
§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Jan Oleksa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przestrzennego części obszaru wsi Michałówek i Grodziec

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEMODLIN UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXI/110/20RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE
Z DNIA 24 LUTEGO 2020 R.



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granice administracyjne
- Granica Gminy Niemodlin
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 Oznaczenia wymiarów [m]
- Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko
- Granice przestrzeni publicznych

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN/U.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW/U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- MW/U.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług
- MW/U.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

TEREN USŁUG

- U Tereny usług
- U.R Teren usług kultu religijnego
- U.S Tereny usług sportu i rekreacji
- U.K.W Teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- U.S.G Tereny usług lub składów i magazynów

TEREN PRODUKCJI

- P.E.P Teren elektrowni słonecznej

TEREN KOMUNIKACJI

- KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ Tereny dróg zbiorczych
- KDD Tereny dróg dojazdowych
- KR Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E Tereny elektroenergetyki
- IW Teren wodociągów
- IKP Teren pompowni ścieków

TEREN ROLNICTWA

- RN Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RZW Teren wielkotowarowej produkcji rolnej

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

- WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

TEREN LASU

- L Tereny lasów

TEREN ZIELENI

- ZL Teren zieleni naturalnej
- ZL.ZP Teren zieleni naturalnej lub urządzonej

OZNACZENIA OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Grodziec"
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 "Bory Niemodlińskie" o kodzie PLH 160005
- Korytarz ekologiczny Lasy Niemodlińskie o kodzie KPd-17
- Korytarz ekologiczny Bory Niemodlińskie - Dolina Górnej Odry o kodzie KPd-17A
- GZWP Nr 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie - obszar planu
- GZWP Nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin
- Granica jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Wytoka o kodzie PLRW600017128769 oraz rzeki Młynówka o kodzie PLRW600017128749
- Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- Siedliska roślin o kodzie 91D0

OZNACZENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- 3 Oznaczenie stanowiska archeologicznego
- Oznaczenie obiektów zabytkowych
- Strefa B ochrony konserwatorskiej, tożsama ze strefą OW obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA ELEMENTÓW LINIOWYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 220 kV
- Planowana napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 400 kV
- Istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV
- Strefy ochronne napowietrznych sieci elektroenergetycznych
- Sieć gazowa DN 200 PN 4,0 MPa
- Strefa kontrolowana sieci gazowej

N

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI)

SKALA 1:1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 m

Starosta Opolski - Kopia mapy zasadnicza w postaci wektorowej - Licencja nr GK.GK.6642.934.2022.RG_1609_PP z dnia 2022-04-27

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/93/25
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 27 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na obszarze objętym planem występuje sieć wodociągowa. Projekt planu przewiduje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub do urządzeń indywidualnych w tym zbiorników wybieralnych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków. W przypadku podjęcia decyzji o budowie sieci kanalizacji sanitarnej, Gmina zobowiązana będzie do zapewnienia środków w budżecie na ten cel. Finansowanie sieci kanalizacji sanitarnej może być oparte o środki własne, dedykowane dotacje i pożyczki. Przewiduje się, że konieczne będzie wprowadzenie inwestycji do wieloletniego programu inwestycyjnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/93/25
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 27 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W wyniku trzykrotnego wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zostały uwzględnione następujące uwagi:

1. Uwaga dotycząca działki nr 275 oraz 273, obręb Grodziec:

1) w odniesieniu do działki nr 275 - nie uwzględniono w części:

a) dotyczącej ustalenia linii zabudowy, gdyż zaproponowana nieprzekraczalna linia zabudowy nie spełnia wymagań określonych w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) dotyczącej ustalenia linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu, gdyż linia rozgraniczająca przeznaczenie terenu została przeprowadzona wzdłuż granicy działki, a w części

w odległości 1,5 m od działki nr 275 w celu poszerzenia drogi do szerokości 11 m. Jednocześnie nie można było poszerzyć drogi w kierunku północnym ze względu na lokalizację budynku zabytkowego, podlegającego ochronie,

c) dotyczącej geometrii dachu - na działce oraz w sąsiedztwie zlokalizowane są dachy dwuspadowe, zatem uznano, iż dachem odpowiednim z punktu widzenia ładu przestrzennego będzie dach dwuspadowy. Nie ustalono przy tym rodzaju pokrycia dachowego ze względu na brak takich potrzeb,

d) dotyczącej uwzględnienia lokalizacji rowu jak terenu wód powierzchniowych - nie uwzględniono, gdyż rowy są urządzeniami melioracji wodnych, zlokalizowanych w obrębie gruntów rolnych. Rów ten zlokalizowany jest w drodze oznaczonej symbolem 2.10KR;

2) w odniesieniu do działki nr 273, obręb Grodziec - nie została uwzględniona w całości pod zabudowę, gdyż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin cała działka została przeznaczona na cele rolne.

2. Uwaga dotycząca działki działka nr 265, obręb Grodziec nie została uwzględniona

w całości pod zabudowę, a jedynie w części, gdyż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin część ta została przeznaczona na cele rolne.

3. Uwaga dotycząca działki nr 251/2, obręb Grodziec - nie została uwzględniona w całości pod zabudowę, gdyż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin została przeznaczona na cele rolne.

4. Dwie uwagi dotyczące części działek nr 14/1 i 14/2, obręb Michałówek (w I i II wyłożeniu) - nie zostały uwzględnione pod zabudowę mieszkaniową - ze względu na warunki uzgodnienia zarządcy drogi tj. GDDKiA nr O/OP.Z-3.438.48.2022.1.AG z 22.05.2023 tj. „nie jest możliwe zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie obwodnicy z uwagi na przekroczenia norm w zakresie hałasu oraz ewentualne roszczenia przyszłych mieszkańców”.

5. Uwaga dotycząca działki nr 275, obręb Grodziec – uwaga bezprzedmiotowa, dotyczy braku informacji co do możliwości prowadzenia prac budowlanych takich jak: budowa (odbudowa, rozbudowa i nadbudowa), roboty budowlane, przebudowa, remont, na fragmentach budynków istniejących zlokalizowanych przed proponowaną w projekcie planu nieprzekraczalną linią zabudowy, gdyż ustalenie takie zawarte jest w par. 8 pkt 1 i 4 uchwały tj. „dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami niniejszego planu” oraz „z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy”. Tym samym dla części budynków położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczalne są remonty oraz bieżące utrzymanie.

6. Uwaga dotycząca działki nr 32/2, obręb Michałówek – uwaga dotyczy ustalenia alternatywnego przeznaczenia tj. zabudowy usługowej. Uwaga nie może być uwzględniona w całości, gdyż grunt posiada zgodę na cele nierolnicze wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, niemniej zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się usługi o powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni działki budowlanej.

7. Uwaga dotycząca działki nr 32/6, obręb Michałówek – uwaga dotyczy przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż nie posiada zgody na przeznaczenie jej na cele nierolnicze.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/93/25
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 27 lutego 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę