

Projekt

z dnia 13 września 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²), w związku z uchwałą nr XLIV/398/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu miasta Grodków, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu miasta Grodków, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na części graficznej.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna zwana dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000, będący jej integralną częścią;
- 2) 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

3. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

**Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne**

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem, w obszarze której obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który został ustalony w planie;

¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463

² Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597

- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób 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 się na terenie o określonym przeznaczeniu lub budowle nadziemne, nie będące: drogami, liniami kolejowymi, sieciami technicznymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć: hotel, motel, pensjonat wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 6) **obsłudze podróźnych** - należy przez to rozumieć warsztaty naprawy i obsługi pojazdów silnikowych, w tym wulkanizacji i wymiany opon oraz myjnie samochodowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 7) **handlu wielkopowierzchniowym** - należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wykraczać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszania 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, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 9) **pasie ochronnym** - 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;
- 10) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 12° o dowolnym układzie połaci;
- 11) **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 najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych,
 - b) wysokość zabudowy budowli rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu budowli;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;
- 13) **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;
- 14) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budowle, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 15) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany nieprzykryty dachem, wyróżniający się w terenie, którego charakterystycznym parametrem jest wysokość.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) oznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) określenia nazwy klasy przeznaczenia terenów oraz ich symbole wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, a także odpowiadające im oznaczenia graficzne:
 - a) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MWW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - c) UT-INS - teren usług turystyki lub stacji paliw płynnych,
 - d) U-P - teren usług lub produkcji,
 - e) U-PS - teren usług lub składów i magazynów,
 - f) U-P-KOO - teren usług lub produkcji, lub obsługi podróżnych,
 - g) PS-IOP - teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - h) KDL - teren drogi lokalnej,
 - i) KDD - teren drogi dojazdowej,
 - j) KKK - teren komunikacji kolejowej,
 - k) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - l) IE - teren elektroenergetyki,
 - m) IKP - teren pompowni ścieków,
 - n) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowania (m);
- 6) oznaczenia budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) 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;
- 8) oznaczenia elementów liniowych infrastruktury technicznej:
 - a) napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15 kV,
 - b) strefy ochronne napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15 kV,
 - c) sieć gazowa średniego ciśnienia.

2. Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych obejmują:

- 1) granice terenów zamkniętych;
- 2) oznaczenie strefy kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

3. Oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu, obejmują granice obrębów administracyjnych.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne

§ 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) o ile przepisy odrębne lub szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację ujęć wód do celów gospodarczych i bytowych;

- 3) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 4) zaopatrzenie w energię:
 - a) elektryczną z sieci energetycznej o napięciu nie większym niż 0,4 kV w systemie kablowym i napowietrznym oraz o napięciu nie mniejszym niż 15 kV, lecz nie większym niż 100 kV, w systemie kablowym,
 - b) ciepłą z sieci ciepłowniczej o średnicy nie większej niż 400 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem zachowania ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z odnawialnych źródeł energii:
 - o mocy większej niż moc mikroinstalacji, lecz nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii otrzymywanej z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów oraz z elektrowni wiatrowych,
 - o mocy mikroinstalacji pozyskującej energię z: wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną i aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wolnostojących o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) zaopatrzenie w środki łączności - z infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, dla której nie ustala się wymagań w zakresie parametrów i gabarytów zabudowy;
- 6) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) odprowadzanie ścieków przemysłowych - do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej: grawitacyjnej - o średnicy przewodu nie mniejszej niż 100 mm, tłocznej - o średnicy DN nie mniejszej niż 60 mm i deszczowej - o średnicy przewodu nie mniejszej niż 100 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych;
- 11) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i planowane sieci, i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 500 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 16 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°.

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°.

§ 7. Dla terenów usług i produkcji:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 700 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 20 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°.

§ 8. Dla pozostałych terenów:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 10 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 5 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

§ 9. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale, w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 5.

Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 10. 1. Usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości dla poszczególnych terenów, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:

- 1) stosowanie na elewacjach zewnętrznych budynków barw o niskich stopniach nasycenia w odcieniach beżu lub szarości, z zakazem stosowania kolorów fosforyzujących, z dopuszczeniem zastosowania:
 - a) innych kolorów wyłącznie w strefie głównego wejścia do budynków, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni tej elewacji,
 - b) kolorów naturalnych dla: betonu architektonicznego, aluminium, drewna, kamienia, cegły utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu, bądź ich realistycznych imitacji,
 - c) kolorów szkła naturalnego oraz barwionego, w odcieniach szarości lub grafitu;
- 2) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia: czerwonej, brązowej, grafitowej, szarej, z zastrzeżeniem, iż barwy te nie dotyczą dachów płaskich lub pełniących funkcję użytkową.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MNW ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu:
 - a) podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniająca - teren usług,
 - c) dla przeznaczenia określonego w lit. a wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,10, maksymalna 1,2,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą prostopadłą do ul. Wrocławskiej,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych dla przeznaczenia podstawowego, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - g) wskaźnik miejsc parkingowych dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc parkingowych,

- h) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynku oraz w wiatach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) obowiązuje poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ochrona przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz budynków;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ochroną obejmuje się budynek mieszkalny nr 56 przy ul. Wrocławskiej - dawny dom dróżnika, oznaczony na rysunku planu, gdzie przedmiotem ochrony jest: gabaryt, geometria i kolorystyka dachu,
 - b) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - c) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustalenia dla obiektów tymczasowych - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, niepołączonych trwale z gruntem na czas nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy,
 - b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ul. Wrocławską bezpośrednie;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków dostępnych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tej sieci elektroenergetycznej,
 - b) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową,
 - c) obowiązują ograniczenia na terenie przylegającym do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy,
 - d) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

§ 12. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MWW ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu:
- a) podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniająca - teren garaży;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy - minimalna 0,2, maksymalna 1,5,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 45%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - 15 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych - 3,5 m,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie,
 - g) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc parkingowych,
 - h) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym oraz w garażach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) obowiązuje poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - bezpośrednio z ul. Wrocławską;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem: 1U-P ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren usług lub produkcji;
- 2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

a) nakazuje się:

- 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
- stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,

b) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- instalacji do przetwarzania odpadów;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,

b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KR;

9) 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%;

10) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:

a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,

b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 2U-P, 3U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P ustala się:

1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren usług lub produkcji;

2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,4,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy - 24 m,
 - e) na każdym terenie dopuszcza się maksymalnie jedną dominantę wysokościową o wysokości zabudowy nie przekraczającej - 32,4 m,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - g) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - h) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ochroną obejmuje się budynek administracyjny nr 59 przy ul. Wrocławskiej, na terenie oznaczonym numerem i symbolem 6U-P, oznaczony na rysunku planu, gdzie przedmiotem ochrony jest gabaryt, geometria i kolorystyka dachu oraz stolarka okienna i drzwiowa,
 - b) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - c) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
- terenu 2U-P - z ul. Wrocławską i z ul. Warszawską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KR,
 - terenu 3U-P - z ul. Wrocławską, poprzez drogi oznaczone numerami i symbolami: 2KR, 2KDD,
 - terenu 5U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 1KDD, a także poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 3KR, i drogę publiczną gminną (poza obszarem planu),
 - terenów: 6U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską,
 - terenu 8U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 1KDD,

- terenu 7U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogi wewnętrzne (poza obszarem planu) z ul. Traugutta i z ul. Wrocławską;

9) 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%;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 5U-P, 7U-P, 8U-P w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków dostępnych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tej sieci elektroenergetycznej,

b) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową,

c) obowiązują ograniczenia na terenach oznaczonych numerami i symbolem: 5U-P, 6U-P, przylegających do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy,

d) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenach oznaczonych numerami i symbolem: 5U-P, 6U-P, 8U-P,

e) obowiązują ograniczenia na terenie oznaczonym numerem i symbolem 7U-P - przylegającym do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy;

11) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:

a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,

b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 15. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 4U-P ustala się:

1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren usług lub produkcji;

2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,4,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 42 m,

e) dopuszcza się maksymalnie jedną dominantę wysokościową o wysokości zabudowy nie przekraczającej - 56,7 m,

f) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) wskaźnik miejsc parkingowych:

- co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,

- co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - h) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogę oznaczoną symbolem i numerem 2KDD;
- 9) 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%;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - b) obowiązują ograniczenia na terenach przylegających do obszaru kolejowego, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy;
- 11) 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 16. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 9U-P, 10U-P, 11U-P, 13U-P ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu:
 - a) podstawowa - teren usług lub produkcji,
 - b) uzupełniająca - teren stacji paliw płynnych,
- 2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 lit. a wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - terenu 9U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską oraz poprzez drogi oznaczone numerami i symbolami: 2KR, 2KDD,
 - terenu 10U-P - bezpośrednio z ul. Wrocławską,

- terenu 11U-P - z ul. Wrocławską i z ul. Warszawską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KDD,
 - terenu 13U-P - bezpośrednio z ul. Warszawską oraz poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KR, z ul. Wrocławską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KR;
- 9) 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%;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków dostępnych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,
 - b) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową,
 - c) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie oznaczonym numerem i symbolem 10U-P;
- 11) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 17. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 12U-P:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren usług lub produkcji;
- 2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się:

- 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
- stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,

b) zakazuje się:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- instalacji do przetwarzania odpadów;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,

b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - bezpośrednio z ul. Wrocławską,

9) 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%;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków dostępnych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,

b) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową,

c) dla terenu obowiązują ograniczenia dla terenu przylegającego do obszaru kolejowego, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy,

d) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;

11) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:

a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,

b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 18. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1U-PS ustala się:

1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren usług lub składów i magazynów;

- 2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,3, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych na terenie utwardzonym lub w budynkach produkcyjnych, usługowych oraz w wiatkach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym z ul. Wrocławską i z ul. Warszawską, poprzez drogę oznaczoną symbolem i numerem 2KDD;
- 9) 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%;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków dostępnych na pobyt ludzi, tworzenia hałasów i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tej sieci elektroenergetycznej,

- b) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową,
 - c) obowiązują ograniczenia na terenach przylegających do obszaru kolejowego, a w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające efektowi lśnienia na obszar kolejowy;
- 11) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1U-P-KOO ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu - teren usług lub produkcji, lub obsługi podrzędnych;
- 2) dla przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego, produkcję energii z elektrowni wiatrowej oraz przemysł portowy,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,3, maksymalna 2,5,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 5 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne), na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z ul. Wrocławską oraz z ul. Warszawską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KDD;
- 9) 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%;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 11) 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 20. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1UT-INS ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu:
- a) podstawowa - teren usług turystyki lub stacji paliw płynnych,
 - b) uzupełniająca - usługi handlu, gastronomii, teren obsługi podróży;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy - minimalna 0,3, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z ul. Wrocławską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się:

- 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
- b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 10) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 21. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1PS-IOP ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,3, maksymalna 2,4,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie lub strome dwuspadowe, lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce na każde 5 osób przebywających jednocześnie w budynku,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc parkingowych,
 - g) sposób realizacji miejsc parkingowych - na terenie utwardzonym lub w budynkach oraz w wiatach;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakazuje się:
 - 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, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne), na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi i środowiska,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do przetwarzania odpadów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z ul. Wrocławską i z ul. Warszawską, poprzez drogi oznaczone numerami i symbolami: 2KDD oraz 2KR;
- 8) 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%;
- 9) granice terenów pod budowę wolnostojących 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:
- a) granice są tożsame z liniami rozgraniczającymi,
 - b) nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

§ 22. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) wskaźnik miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDL od 16 m do 19 m, 2KDL od 37 m do 40 m, 3KDL od 22 m do 23 m, 4KDL od 12 m do 17 m, jak oznaczono na rysunku planu,
 - c) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym – z obwodnicą miasta Grodkowa, poprzez drogi lokalne (poza obszarem planu);
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy budynków,
 - b) obowiązują ograniczenia na terenach oznaczonych numerami i symbolem: 2KDL, 3KDL, 4KDL przylegających do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenach oznaczonych numerami i symbolem: 1KDL, 2KDL, 3KDL,
 - d) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 2KDL w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,
 - e) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową.

§ 23. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) wskaźnik miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDD od 7 m do 20 m, 2KDD od 19 m do 20 m,

- c) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z obwodnicą miasta Grodkowa, poprzez ul. Wrocławską i ul. Warszawską;
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy budynków,
 - b) obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - c) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1KDD w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,
 - d) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową;

§ 24. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1KKK ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - minimalna 0,00, maksymalna 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy budynków - 12 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy budowli - 14 m,
 - f) dachy o dowolnej geometrii,
 - g) wskaźnik miejsc parkingowych - co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi usytuowane na terenie utwardzonym;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:
 - a) terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie dotyczy,
 - b) uwzględnia się, zgodnie z przepisami odrębnymi, granice terenów zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu dla linii kolejowej nr 288 o znaczeniu drugorzędnym, dla których nie określa się stref ochronnych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - poza obszarem planu;
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) wskaźnik miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji - nie ustala się,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KR od 3 m do 18 m, 2KR - 10 m, 3KR od 4 m do 18 m, 4KR od 6 m do 7 m, jak oznaczono na rysunku planu,
 - c) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z obwodnicą miasta Grodkowa: 1KR - bezpośrednio, 2KR, 4KR - przez ul. Wrocławską, 3KR - poprzez drogę zlokalizowaną w obrębie Wojsław - przedłużenie drogi 1KDD;
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy budynków,
 - b) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 4KR w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową maksymalną wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych sieci elektroenergetycznych,
 - c) nie stosuje się ograniczeń ustalonych dla strefy ochronnej ustalonej dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w przypadku jej likwidacji lub przebudowy na sieć kablową.

§ 26. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1ZP ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - bezpośrednio, poprzez drogę 4KDL;
- 8) 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%;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy naziemnych obiektów budowlanych,
 - b) obowiązują ograniczenia na terenie przylegającym do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1IKP ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren pompowni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 100%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - d) intensywność zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 1;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
 - b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z ul. Wrocławską i z ul. Warszawską, poprzez drogę oznaczoną numerem i symbolem 2KDD;
- 8) 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%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych numerami i symbolem: 1IE, 2IE, 3IE ustala się:

- 1) nazwę klasy przeznaczenia terenu podstawowa - teren elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy - 100%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - d) intensywność zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 1;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie nie występują dobra kultury współczesnej,
- b) postępowanie z zabytkami archeologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: terenu 1IE - bezpośrednio z ul. Wrocławską, terenu 2IE - z ul. Wrocławską, poprzez teren oznaczony numerem i symbolem 4KR, terenu 3IE - z ul. Wrocławską oraz z ul. Warszawską, poprzez teren oznaczony numerem i symbolem 2KDD;
- 8) 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 7.

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XLIV/398/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu miasta Grodków.

Ustalenia obejmujące przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą;
- 2) definicji zawierających objaśnienia użytych terminów i zasad ogólnych;
- 3) ustaleń ogólnych odnoszących się do wszystkich terenów objętych planem, z wyłączeniem tych, dla których w przepisach szczegółowych wprowadzono inne ustalenia;
- 4) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu;
- 5) przepisów końcowych.

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny położone w północnej części miasta Grodkowa w strefie zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/170/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020 r. Celem planu jest dopuszczenie wolnostojących instalacji z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz korekta układu komunikacyjnego i przeznaczenia terenu zgodnie z aktualnym i planowanym zagospodarowaniem, dostosowanym do wymagań przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Znaczna część obszaru objętego planem stanowi tereny zabudowane lub położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych z dostępem do zewnętrznej infrastruktury technicznej. W toku procedury związanej ze sporządzeniem planu wpłynęły wnioski do planu w związku z ogłoszeniem do jego przystąpienia, które w większości zostały uwzględnione.

Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, niemniej występują dwa budynki ujęte w gminnej ewidencji budynków, dla których wprowadzono odpowiednie ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury.

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową oraz wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną. Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w przepisach szczegółowych określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostało uwzględnione w powiązaniu z kierunkami rozwoju określonymi w studium oraz w przepisach odrębnych.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, tj. dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie ograniczonym funkcją terenów, niemniej z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

W ustaleniach planu uwzględniono uwarunkowania prawne wynikające z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Tereny objęte projektem planu stanowią własność Gminy Grodków, osób fizycznych i prawnych. Zgodnie z ustaleniami studium obszar planu zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym symbolem AG, gdzie obowiązują następujące wytyczne:

AG - strefa rozwoju dominującej funkcji aktywności gospodarczej. W jej granicach znajdują się zarówno tereny już zainwestowane, jak i tereny niezabudowane. W strefie tej przyjmuje się dominację funkcji produkcyjnych i usługowych. Część obiektów zlokalizowanych w granicach tej strefy stanowią obiekty związane z produkcją rolną lub obsługą rolnictwa – dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowych funkcji.

1) Przeznaczenia terenów:

a) funkcje dominujące: działalność w zakresie aktywności gospodarczej: produkcja (P), przetwórstwo rolno - spożywcze (RU) - zakres dopuszczalnych rodzajów działalności do sprecyzowania w planach miejscowych, bazy, składy, magazyny, obsługa logistyczna (P), usługi (U), w tym usługi publiczne oraz komercyjne - zakres dopuszczalnych rodzajów działalności do sprecyzowania w planach miejscowych, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, obsługa gospodarki rolnej (RU), parkingi, obiekty obsługi komunikacji (w tym stacje paliw),

b) funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MNU), zabudowa mieszkaniowa jako mieszkania właściciela lub lokale funkcyjne związane z funkcją dominującą, tereny sportu i rekreacji (US), obsługi turystyki (UT), zieleń urządzona (ZP), ogrody działkowe (ZD), tereny rolne (R), wody powierzchniowe (WS), drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej, obiekty i urządzenia do produkcji energii odnawialnej o mocy mniejszej niż 100 kW, obiekty i urządzenia służące do produkcji energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;

2) Zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się realizację obiektów o nietradycyjnych formach architektonicznych z zastrzeżeniem szczególnych wymagań dla zabudowy lokalizowanej w strefach ochrony konserwatorskiej. Parametry zabudowy do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

a) dopuszcza się realizację zabudowy nie wyższej niż 14 m,

b) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu:

- minimalny = 0,0

- maksymalny = 0,80, z dopuszczeniem określenia indywidualnego wskaźnika na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: do ustalenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od lokalnych uwarunkowań i podziałów geodezyjnych.

Jednocześnie studium dopuszcza, aby na terenach z istniejącym zainwestowaniem, na których wskaźniki zabudowy i intensywności są przekroczone w stosunku do określonych w niniejszym studium dopuszcza się zwiększenie wskaźników stosownie do uwarunkowań rozpoznanych w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zmiany planów uchwalonych przed dniem uchwalenia niniejszego studium dopuszcza się utrzymanie funkcji terenów lub wskaźników niezgodnych z zapisami studium, jeżeli ich zmiana mogłaby skutkować uzasadnionymi roszczeniami w stosunku do Gminy. Granice terenów o określonym rodzaju przeznaczenia oznaczone na rysunku studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” mogą podlegać korektom i uściśleniu w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie do 50 m ze względu na granice własności, przebieg istniejących lub planowanych dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe w ustaleniach planu uwzględniono wskaźniki zabudowy określone w mpzp z 2020 r. mając na względzie istniejący stan zagospodarowania oraz nie powodowanie obniżenia wartości nieruchomości.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych stwierdza się, co następuje: ustalenia planu są zgodne z treścią:

1) oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej uchwałą

nr XLVII/370/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Grodków;

2) oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Grodków opracowanej w 2018 r.

Ustalenia planu będą miały korzystny wpływ na finanse gminy, a wpływy do budżetu obejmować będą: podatki, opłata planistyczna oraz opłaty od czynności cywilno - prawnych, bez konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW mogą wystąpić roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, w związku z niedopuszczeniem usytuowania budynków w granicy działki budowlanej - jak w stanie istniejącym.

Docelowo dochody Gminy związane z realizacją planu rozłożą się na lata i wynikać będą ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od budynków. Warunkiem ich naliczenia jest dalsze zagospodarowanie w szczególności terenów niezabudowanych zgodnie z ustaleniami mpzp.