

UCHWAŁA NR LXIV/433/24
RADY MIEJSKIEJ W GRABOWIE

z dnia 10 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Besiekiery**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 oraz 2029) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLIII/289/22 Rady Gminy Grabów z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Besiekiery, zmienioną uchwałą LVII/388/23 Rady Gminy Grabów z dnia 3 sierpnia 2023 r., stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, przyjętego uchwałą Nr LII/343/23 Rady Gminy Grabów z dnia 31 stycznia 2023 r., **Rada Miejska w Grabowie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Grabowa – stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XLIII/289/22 Rady Gminy Grabów z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Besiekiery zmienioną uchwałą LVII/388/23 Rady Gminy Grabów z dnia 3 sierpnia 2023 r.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli, obiektów małej architektury,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego;
- 4) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony ekspozycji E1;
- 7) strefa ochrony ekspozycji E2;
- 8) stanowisko archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 10) strefa zieleni;
- 11) wymiary wyrażone w metrach.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UT-US-UK**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki **UT-US-UK** – przeznaczonego na działania związane z opieką nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ruin zamku w Besiekierach, wpis do rejestru zabytków nr 243/66);
- 2) linie rozgraniczające teren drogi lokalnej **KDL** – przeznaczonego pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robot budowlanych tych dróg.

3. Ustalenie granic terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie ogranicza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) nie ogranicza możliwości realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ład przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów; warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących zasad lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
 - d) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez możliwość lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **MNW-U** infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie będącej infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony zabytku - ruin zamku w Besiekierach, zwanego dalej ruinami zamku, zlokalizowanego poza obszarem planu, wyznacza się:
 - a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefę ochrony ekspozycji E1 w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ochrony ekspozycji E1, obejmującą cały obszar planu,
 - c) strefę ochrony ekspozycji E2;
- 2) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakazuje się utrzymanie otwartego krajobrazu rolniczego, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) zabudowa realizowana w strefie nie może tworzyć ciągłej bariery widokowej na ruiny zamku oraz z ruin zamku na otoczenie; obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki UT-US-UK,
 - c) w przypadku wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów:
 - nasadzenia realizować w kompozycji naturalnej, niegeometrycznej, niestanowiącej bariery widokowej z ruin zamku na otoczenie,
 - nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych odmian, niskich krzewów osiagających wysokość do 1,5 m, drzew osiagających wysokość do 4,0 m lub wolnorosnących dobrze znoszących cięcie; nakaz nie dotyczy soliterów – drzew rosnących pojedynczo, szczególnie eksponowanych w krajobrazie,
 - dopuszcza się wprowadzenie zwartego nasadzenia krzewów osiagających wysokość do 3,0 m w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni,
 - d) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) w strefie ochrony ekspozycji E1:
- a) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 8,0 m, przy czym w strefie ochrony ekspozycji E2 obowiązują ustalenia pkt 4,
 - b) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w strefie ochrony ekspozycji E2 zakazuje się wznoszenia:
- a) obiektów budowlanych, w tym budynków, wiat i altan, o wysokości przekraczającej 6,0 m,
 - b) budynków, wiat i altan o powierzchni zabudowy przekraczającej 150,0 m², długości lub szerokości przekraczających 15,0 m;
- 5) w zakresie ochrony zabytku – stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu jako stanowisko archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu oraz numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP (opisanego: miejscowość i nr stanowiska w miejscowości/nr AZP/nr stanowiska na AZP) – Besiekiery st.17/59-47/17 ustala się:
- a) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w wyznaczonych na rysunku planu granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi jest teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki UT-US-UK oraz teren drogi lokalnej KDL;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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: ustala się ochronę zabytków, zgodnie z ustaleniami § 9; innych wymogów nie ustala się.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) teren drogi lokalnej KDL;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną obszaru poprzez teren drogi lokalnej KDL oraz drogi położone poza obszarem.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli ogólna liczba miejsc przekracza 5, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania lub strefach ruchu;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi, lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,

- lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach; dopuszcza się stosowanie toalet posiadających własny wbudowany zbiornik na nieczystości,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg na teren nieutwardzony w granicach drogi, do rowów przydrożnych, do wód powierzchniowych lub z zastosowaniem innych rozwiązań,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zaburzać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci: Ø32 mm,
 - c) maksymalne ciśnienie robocze gazociągów: 0,5MPa,
 - d) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci ciepłowniczej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) rozbudowę, sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym, przy czym:
 - w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
 - w pozostałej części obszaru planu zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1kV,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:

- a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji (50kW) jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy generatora przekraczającej 1kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym, przy czym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
 - b) ogranicza się możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z §8 pkt 7.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem **UT-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki; w ramach zabudowy związanej przeznaczeniem terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów usług obsługi turystyki, w tym gastronomii, obiektów usług kultury i rozrywki,
 - b) obiektów przeznaczonych do wypoczynku lub rekreacji,
 - c) placów gier terenowych, w tym do gry w bule, oraz placów zabaw dla dzieci,
 - d) boisk trawiastych, w tym do gry w palanta, pól golfowych,
 - e) miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów,
 - f) tymczasowe obiekty budowlane służące organizacji imprez masowych, lokalizowane na czas przygotowania i trwania imprezy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług edukacji, teren niesklasyfikowany – usługi muzealnictwa i wystawiennictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej, w przypadku realizacji budynków:
 - a) minimalna: 0,0001,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m, przy czym w strefie ochrony ekspozycji E2 nieprzekraczająca 6,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° - 45° lub dachy płaskie;

7) dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji imprez masowych wymogów pkt. 1-6 nie stosuje się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania realizowanych na terenie: niezadaszone miejsca parkingowe.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 21. 1. Dla terenu usług, oznaczonych symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej jako towarzysząca zabudowie usługowej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–45°; na części parterowej budynków usługowych i mieszkalnych nieprzekraczającej 40% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowych budynkach o funkcji gospodarczej i garażach dopuszcza się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren mieszkaniowo-usługowy.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania realizowanych na terenie: niezadaszone miejsca parkingowe, wiaty, garaże lub pomieszczenia garażowe.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeniach dachowych i nachyleniu 25°–45°; na części parterowej budynków usługowych i mieszkalnych nieprzekraczającej 40% ich powierzchni zabudowy oraz na parterowych budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 700,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania realizowanych na terenie: niezadaszone miejsca parkingowe, wiaty, garaże lub pomieszczenia garażowe.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 2MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna: 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° - 45°; na części budynków mieszkalnych nieprzekraczającej 40% powierzchni zabudowy budynku oraz na parterowych budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 700,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania realizowanych na terenie: niezadaszone miejsca parkingowe, wiaty, garaże lub pomieszczenia garażowe.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 24. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 1KDL od 7,9 m do 9,4 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zagospodarowanie zgodne z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań dotyczących projektowania uniwersalnego.

4. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów uchwalonego uchwałą Nr LII/239/17 Rady Gminy Grabów z dnia 22 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów na obszarze wsi Besiekiery (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 4232).

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grabowa.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Grabowie