Uchwała VI/26/2015
Rady Gminy Grabowiec
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z Uchwałą Nr XIV/77/2012 Rady Gminy Grabowiec z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec, przyjętego Uchwałą Nr XXX/182/2014 Rady Gminy Grabowiec z dnia 07 lutego 2014 r.,

Rada Gminy Grabowiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowiec, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) wyrys ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec – załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
5) 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 4 do uchwały.

§2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. Ustalenia planu określone są w postaci:

1) ustaleń ogólnych, zawartych w Rozdziałach 1, 2 i 3 uchwały, odnoszących się do całego obszaru planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;

2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem.

§4.1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) elektrowni wiatrowej - należy przez to rozumieć urządzenie produkujące energię elektryczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i komunikacyjną
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów

zewnętrznych; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki;

3)przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące minimum 60% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące minimum 60% powierzchni tej działki;

5) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące maksimum 40% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń niepociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące maksimum 40% powierzchni tej działki;

6) reklamie – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjno – reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;

7) szyldach - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz telekomunikacyjnej;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

10) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny;

11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej lub terenu zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach;

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
   a) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
   b) ZL – tereny lasów;
   c) PEW – tereny przemysłowe – lokalizacji elektrowni wiatrowych;
   d) ITE – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
   e) R – tereny upraw polowych;
   f) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
   g) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
   h) KDW– tereny dróg wewnętrznych.
5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
7) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 45 dB w porze nocnej;
8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) przeznaczenie nowych zespołów zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy;
2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych.

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

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
2) nakaz dobierania takich parametrów pracy elektrowni wiatrowej, aby nie spowodować uciążliwości w zakresie hałasu, w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji dla terenów wyznaczonych w planie i terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę i na pobyt stały ludzi;
3) obowiązek przywrócenia stanu terenu, w tym wierzchniej warstwy gleby, tymczasowo zajętego pod prace budowlane do stanu z ostatniego dnia poprzedzającego rozpoczęcie

poszczególnych prac budowlanych, umożliwiający kontynuację jego użytkowania w dotychczasowy sposób;

4) obszar planu znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 – Niecka Lubelska Chełm Zamość, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§9.W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w obszarze objętym planem ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:
   a) nr AZP 87-91/73 zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 2R, 3R, 4KDW;
   b) nr AZP 87-91/74, AZP 87-91/80, AZP 87-91/82, AZP 87-91/83, AZP 87-91/84, AZP 87-91/85, AZP 87-91/88 zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 3R;
   c) AZP 87-91/79, AZP 87-91/81 zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 3R, 1KDD;
   d) nr AZP 87-91/91, AZP 87-91/92 zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 1R;
   e) nr AZP 87-91/87, AZP 87-91/90, AZP 87-91/93, AZP 87-91/94, AZP 87-91/95, AZP 87-91/115, AZP 87-91/116, AZP 87-92/78 zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 4R;
   f) nr AZP 87-91/112, AZP 87-91/113 zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 5R;
   g) nr AZP 87-91/75 zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 3R, 5KDW;
   h) nr AZP 87-91/96, AZP 87-91/100 zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 4R, 5RM;
   i) nr AZP 87-91/97 zlokalizowane w terenach oznaczonym symbolem 5RM, 1KDL;
   j) nr AZP 87-91/98, AZP 87-91/99 zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 5RM;
   k) nr AZP 87-91/114 zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 5R, 1KDL;
2) zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§10.W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, które tworzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL.
2) dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz tworzenia miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej z wykorzystaniem obiektów małej architektury w taki sposób by nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
b) odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m,
c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;

3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w części frontowej działki,
4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

§12.W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się możliwość scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach według następujących zasad:

1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;

§13.W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) ustala się lokalizację turbiny wiatrowej w odległości:
   a) nie mniejszej niż 50 m od dróg publicznych,
   b) nie mniejszej niż 30 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej o napięciu do 45 kV ,
2) lokalizacja obiektów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym;
3) szerokość pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV – 12,0 m (po 6m w obie strony od osi linii);
4) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wymienionych w pkt 3 zlokalizowanych na terenach RM:
   a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 6 m od osi linii,
   b) zakaz realizacji budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi linii.
   c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej do 3 m pod linią i w odległości mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi, na które składają się droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
2) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
3) minimalną szerokość nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – 5,0 m;
4) dopuszczenie tymczasowej przebudowy, modernizacji i utwardzenia wszystkich dróg stanowiących dojazd do planowanych elektrowni wiatrowych do wymaganego przepisami prawa stanu umożliwiającego dojazd dla sprzętu obsługującego budowę;
5) możliwość wyznaczania nowych tymczasowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m.

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

1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg;
4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z wodociągu wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
   b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
   a) budowę sieci kanalizacji:
      - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,
      - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 50 mm,
   b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową,
c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
d) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń,
e) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy,
f) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
10) w zakresie telekomunikacji:
a) ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,
b) dla istniejącej sieci dopuszcza się przebudowę,
c) dopuszcza się budowę nowych sieci oraz powiązanych z istniejącymi sieciami telekomunikacyjnymi,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych,
11) w zakresie melioracji ustala się dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zmiany przebiegu istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

§17. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0 do 30% czerni w barwie oraz od 0 do 20% chromatyczności barwy) oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu lub brązu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
3) obowiązuje nakaz ujednolicenia koloru elektrowni wiatrowych.

§18.W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
   a) szyldy nie mogą być wyższe niż 0,4m, o powierzchni nie większej niż 0,2 m2;
   b) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku;
   c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów bezpośrednio nad wejściem do budynku na całej długości jego elewacji o wysokości nie większej niż 0,6 m;
   d) szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku;
2) określa się zasady umieszczania szyldów na ogrodzeniach:
   a) szyldy nie mogą wystawać poza ogrodzenie;
   b) szyldy nie mogą być wyższe niż 0,25m, o powierzchni nie większej niż 0,1 m2;
3) dla szyldów zlokalizowanych na jednym budynku lub ogrodzeniu, w ilości większej niż jeden, nakaz wykonania ich w tej samej wielkości, kształcie oraz z podobnych materiałów;
4) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
5) zakaz lokalizacji reklam;
6) dopuszcza się wykorzystanie tymczasowych ogrodzeń placów budowy do sytuowania reklam remontowo – budowlanych o jednostkowej powierzchni do 3 m^2, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania robót budowlanych.

§19.W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
2) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy;
3) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
4) zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolem ZL oraz R.

§20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami PEW, ITE, RM;
2) 10 % dla pozostałych terenów.

Ustalenia szczegółowe

§21. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych do 9,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
      – dla budynków gospodarczych i garażowych do 9,0 m w tym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   f) ukształtowanie połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°do 45°,
   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
4) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§22. Dla terenów produkcyjnych – lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych symbolami **od 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny produkcyjne – lokalizacja elektrowni wiatrowych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place manewrowe oraz montażowe,
   b) drogi wewnętrzne związane z obsługą elektrowni wiatrowych;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna moc nominalna elektrowni wiatrowej – 4,5 MW,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy:
      – maksymalna wysokość wieży – 140 m nad poziom terenu,
      – maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 200 m nad poziom terenu,
      – wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 m;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
5) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§23. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczonej symbolem **1ITE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej wysokość zabudowy do 12,0 m,
   e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
3) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§24. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – las;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń turystycznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) dopuszcza się lokalizowanie dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych;
   c) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość budynków do 12,0 m,
   f) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kacie nachylenia do 45°,
4) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem ZL zgodnie z rysunkiem planu.

§25. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się:

1) przeznaczenie: uprawy polowe, łąki;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) drogi wewnętrzne;
   c) zadrzewienia śródpolne;
3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji nowych budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 25 pkt 3 lit. b,c;
b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków związanych z uzupełnianiem istniejącej zabudowy zagrodowej, jeżeli będą spełnione parametry określone w § 25 pkt 4;
c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, jeżeli będą spełnione parametry określone w § 25 pkt 4;
d) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
e) możliwość lokalizowania dróg wewnętrznych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 35% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej;
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla wydzielonej działki budowlanej;
e) wysokość zabudowy:
- mieszkaniowej do 10 m,
- gospodarczej, garażowej i innej towarzyszącej zabudowie zagrodowej do 10 m;
f) ukształtowanie połaci dachowych:
- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy $21^o – 45^o$;
- dla budynków gospodarczych, garażowych i innych towarzyszących zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy $21^o – 45^o$;
- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i innych towarzyszących zabudowie zagrodowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 20^o;
g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia pkt. 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem R zgodnie z rysunkiem planu;

§26. Dla poszczególnych terenów dróg i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 20,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,	istniejąca i projektowana droga gminna

			zieleni urządzonej, – ilość jezdni 1	
2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – ilość jezdni 1	istniejąca droga gminna
3.	1KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	Istniejąca droga śródpolna
4.	2KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 13,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	Istniejąca i projektowana droga śródpolna
5.	3KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	Istniejąca i projektowana droga śródpolna
6.	4KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 24,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	Istniejąca i projektowana droga śródpolna
7.	5KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	Istniejąca droga śródpolna
8.	6KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 42,0 m,	projektowana droga śródpolna

			– dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	
9.	7KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m: – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	istniejąca droga śródpolna
10.	8KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 88,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	projektowana droga śródpolna
11.	9KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 13,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	istniejąca droga śródpolna
12.	10KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 76,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	projektowana droga śródpolna
13.	11KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 29,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	projektowana droga śródpolna
14.	12KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna	istniejąca droga śródpolna

			minimum 10%.	
15.	13KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, – powierzchnia biologicznie czynna minimum 10%.	istniejąca droga

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§27. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowiec.

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