Uchwała Nr XIII/104/08
Rady Gminy Grębów
z dnia 27 marca 2008r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej „Krawce-Południe" w Krawcach gm. Grębów

Działając na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn.zm.) Rada Gminy Grębów po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów" uchwalonego uchwałą nr XVIII/152/2001 Rady Gminy Grębów z dnia 7 czerwca 2001r,

postanawia co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej „Krawce-Południe" w Krawcach , zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 15.0 ha i przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000
2. Granice planu stanowią:
   1) od północy i od wschodu: droga publiczna-powiatowa klasy „Z" Nr 1030R relacji Grębów-Stany
   2) od południa: granica lasu,
   3) od zachodu: droga gminna nr ew. 2515 i działki nr ew. 2163 i 2198.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 – rysunek planu stanowi integralną część uchwały (ustaleń planu) i obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych jako obowiązujące, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000,
   2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:
   1) **MN –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
   2) **MN,RM –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej**

3)**MU** **– tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
4)**UI** **– tereny zabudowy usługowej wielofunkcyjnej**
5)**US** **- tereny zabudowy usługowej (usługi sportu i rekreacji)**
6)**ZL** **– tereny zieleni leśnej i dolesień,**
7)tereny komunikacji drogowej-publicznej
a) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga powiatowa klasy Z
b) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga gminna klasy L
c) **KDD** - tereny dróg publicznych – droga gminna klasy D
8) tereny komunikacji drogowej-wewnętrznej
a) KDw **-** tereny dróg wewnętrznych (dojazd do działek)

2. Na rysunku planu wskazuje się następujące elementy kształtujące warunki zagospodarowania terenów:
1) linie zabudowy, występujące jako - nieprzekraczalne ,
2) linie podziałów wewnętrznych,
3) legendę oraz określenie skali rysunku planu,

3. W granicach każdego z terenów, o których mowa w pkt 2 w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów obowiązują łącznie:
1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
2) ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren zabudowy jednorodzinnej „Krawce-Południe" w Krawcach, którego ustalenia zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% obszaru;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym obszarze wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
6) **usługach lub obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
7) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie utworzone przez najbardziej wysunięte lica ścian budynków z wyłączeniem balkonów, daszków wystających ponad kondygnacją przyziemia oraz garaży;
8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację nadziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako mieszkalne), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i

lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;

10) **przedsięwzięciu uciążliwym** – rozumie się przez to ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagającą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów odrębnych,

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Utrzymanie walorów historycznego układu urbanistycznego miejscowości z harmonijnie ukształtowaną i utrzymaną we właściwej skali zabudową,
2. Nawiązywanie, przy projektowaniu zagospodarowania terenu, do tradycyjnych form i układu zabudowy, z zapewnieniem harmonijnej kontynuacji istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak linia zabudowy czy usytuowanie budynków szczytowe lub kalenicowe względem drogi,
3. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
4. Nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
5. Szczególnie staranne kształtowanie obszarów przestrzeni publicznej, do których zalicza się:
   1) drogi publiczne i ciągi piesze,
   2) place publiczne,
   3) tereny zieleni urządzonej, urządzenia sportu i rekreacji,
   4) tereny usług publicznych
6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (odległości zabudowy określono w rozdziale III - ustalenia szczegółowe):
7. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z warunkami technicznymi,
8. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:
   1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;
   2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8m w obrysie zewnętrznym.
9. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi osiedla.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:
   1) racjonalne wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych na cele zabudowy poprzez zachowanie ustalonych w planie parametrów dotyczących intensywności i powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej
   2) zachowanie istniejącej zieleni i kontynuacja nowych nasadzeń jako zieleni izolacyjnej,
   3) obowiązują zakazy:
      a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, wymienionych w §.2

ust. 1 a na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 ust. 1 i § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na Środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm),

b) lokalizacji obiektów, w których znajdują się substancje niebezpieczne w rodzaju i ilości decydującej o zaliczeniu do obiektów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) lokalizacji obiektów i urządzeń służących prowadzeniu działalności w zakresie gospodarowania odpadami,

2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów" poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych:
   1) w zakresie gospodarki ściekowej
   2) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych, parkingów i terenów zabudowy usługowej powierzchniowo do ścieków przykrawężnikowych,
3. Wymagania w zakresie ochrony powietrza wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Stosownie do przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolami:
   1) „MN" - przyporządkowuje się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   2) „MU", „UI" i „MN,RM" - przyporządkowuje się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
   3) „US" - przyporządkowuje się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-sportowe",
5. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać wymagania ochrony walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego; nie dopuszcza się form zagospodarowania dysharmonijnych w stosunku do otaczającego krajobrazu,
6. W obszarach szczególnie cennych pod względem krajobrazowym oraz w polach otwarć widokowych, obowiązuje podporządkowanie form zainwestowania zasadzie utrzymania czytelności walorów przyrodniczych i kulturowych,
7. W związku z perspektywą budowy zbiornika dużej retencji na rzece Łęg i w konsekwencji podniesienia się poziomu wód gruntowych niezbędne jest uwzględnienie, w odniesieniu do całego terenu, tego rodzaju zagrożeń poprzez wykluczenie podpiwniczeń i zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych przy realizacji zabudowy, chroniących przed podmakaniem i przemarzaniem gruntów pod fundamentami.

§ 7

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Podział nieruchomości powinien zapewniać:
   1) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
   2) dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzna), z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach szczególnych; zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności drogowych dopuszcza się jedynie w przypadku wydzielenia z nieruchomości pojedynczej działki budowlanej,

3) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

2.Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:
1) dopuszcza się zmianę wyznaczonych na rysunku planu podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania:
   a) obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
   b) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   c) ustalonego układu komunikacyjnego.
2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości położonych w terenach oznaczonych w planie na cele zabudowy należy zachować:
   a) minimalne szerokości frontów działek: – 18m;
   b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek: – 600 m^2;
3) ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem 60^o do 90^o.

3. Odstępstwo od zasad określonych w pkt 2 jest dopuszczalne:
1) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
2) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, stacje transformatorowe itp.),

4. Tereny objęte planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

§ 8

Ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:
   1) KDZ – droga publiczna zbiorcza klasy Z
   2) KDL – droga publiczna klasy L
   3) KDD – droga publiczna klasy D
2. Ustala się układ komunikacyjny dróg wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem:
   1) KDw – droga wewnętrzna (dojazd do działek),
3. Obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 1 miejsce parkingowe na działce dla przeznaczenia podstawowego;
   2) w przypadku wystąpienia przeznaczenia dopuszczalnego – usług, dodatkowo 1 miejsce parkingowe;
   3) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsce parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przy jezdniach ulic klasy L i D w miejscach gdzie otaczające zagospodarowanie wywołuje potrzeby parkingowe, a parkujące pojazdy nie ograniczają widoczności, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych:
      a) w formie zatok postojowych,
      b) w formie dodatkowych pasów postojowych
4. Urządzeniami uzupełniającymi przeznaczenia podstawowego w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDZ, KDL, KDD i KDw mogą być pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego:
   1) drzewa i krzewy,
   2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.

§ 9

Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę
   1) system zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić mieszkańcom osiedla wymaganą ilość i niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, a także zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych,
   2) główne przewody magistralne uzupełniające istniejący układ należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ i KDL Sieć pierścieniowo – rozdzielcza przebiegać winna w zależności od potrzeb w liniach rozgraniczających pozostałych dróg
   3) wymagane jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym sieci i urządzeń wodociągowych, zmniejszanie strat wody w sieci poprzez stosowanie nowoczesnych materiałów i technologii przy układaniu przewodów oraz rozpowszechnienie opomiarowania (montaż wodomierzy),
   4) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę,
2. Gospodarka ściekowa - zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:
   1) odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem będzie projektowana kanalizacja sanitarna w systemie grawitacyjno – ciśnieniowym z podłączeniem do istniejącego kolektora na istniejącą oczyszczalnię w Grębowie,
   2) do czasu realizacji docelowych rozwiązań dopuszcza się możliwość wykonania indywidualnych systemów gromadzenia i utylizacji ścieków,
   3) odprowadzenie wód opadowych z obszaru opracowania nastąpi docelowo poprzez realizację kanalizacji deszczowej w głównych ciągach dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL. Z pozostałych ciągów układu drogowego wody opadowe zostaną odprowadzone powierzchniowo poprzez odpowiednie ukształtowanie spadków dróg oraz płytkimi korytami przyjezdniowymi.
3. Zaopatrzenie w gaz nastąpi w oparciu o przebiegający gazociąg sieci średnioprężnej przebiegający wzdłuż drogi publicznej-powiatowej . Redukcja ciśnienia średniego na niskie u odbiorców poprzez indywidualne reduktory domowe.
4. Zaopatrzenie w ciepło - pokrycie potrzeb cieplnych nastąpi poprzez realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących jako czynnik grzewczy paliwo spełniające dopuszczalne normy ekologiczne.
5. Gospodarka odpadami
   1) gromadzenie odpadów stałych szczelnie w pojemnikach na własnej działce.
   2) odbiór odpadów komunalnych nastąpi przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w gminie.
   3) odpady wytworzone w wyniku prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej zostaną wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
   4) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) przewiduje się utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń energetycznych, m.in. lokalizację nowych stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych,
   2) wzdłuż istniejących i nowo projektowanych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy zachować odległości zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze ŚN/0,4 kV oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidującymi z innymi ustaleniami planu;
4) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy budować w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową;

7. Obsługa telekomunikacyjna:
1) przewiduje się utrzymanie, rozbudowę i lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi oraz sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego,
2) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci,
3) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać wewnątrz obiektów kubaturowych lub w kioskach wolnostojących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,
4) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych .

8. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie naruszy przeznaczenia podstawowego.

9. Projektowane sieci infrastruktury technicznej mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni. zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określonego na rysunku planu symbolem - **MN** (1MN-7MN) .
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
1) nieuciążliwe usługi komercyjne zlokalizowane w kubaturze budynku o przeznaczeniu podstawowym MN,
2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
3) obiekty małej architektury,
4) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
5) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
a) KDZ - 12 m
b) KDL,- 10 m
c) KDD- 8 m
d) KDw- 6 m
2) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5;

4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi) ;
5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   a) budynki jednorodzinne wyłącznie jako wolnostojące,
   b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
   c) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^{o} do 45^{o} i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek,
   d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
   e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
   f) kształty dachów zharmonizowane z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
   g) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
   h) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, lukarn lub okien połaciowych,
   i) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel")
6) budynki gospodarcze i garaże lub o połączonych funkcjach należy realizować:
   a) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące,
   b) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej lub zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   c) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 6,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
   d) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30^{o} do 45^{o} lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki,
   e) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem dachów, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce.
   f) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki,

4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 11

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN**,R**M** (1MN,RM i 2MN,RM)
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) nieuciążliwe usługi komercyjne zlokalizowane w kubaturze budynku o przeznaczeniu podstawowym
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   3) obiekty małej architektury,
   4) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
   5) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
   a) KDZ, - 12m
   b) KDL - 10 m
2) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5;
4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi) ;
5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   a) budynki jednorodzinne, gospodarcze raz inwentarsko-składowe wyłącznie jako wolnostojące,
   b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze mieszkalne, maksymalnie 9,0m (dla budynków mieszkalnych) 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7.5m (dla pozostałych budynków) licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   c) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek,
   d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
   e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
   f) kształty dachów zharmonizowane z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
   g) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
   h) poddasza budynków mieszkalnych mogą być doświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, lukarn lub okien połaciowych,
   i) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel")
   j) budynki gospodarcze, garaże i inwentarsko-składowe lub o połączonych funkcjach należy realizować w tyle działki za budynkiem mieszkalnym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące,
   k) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 12

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami wbudowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojące, określonego na rysunku planu symbolem - **MN,U** .
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   2) obiekty małej architektury,
   3) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
   4) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

a) KDL - 10 m,
b) KDD - 8 m

2) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,6;
4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi) ;
5) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinna spełniać następujące wymagania:
   a) budynki wyłącznie jako wolnostojące o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej),
   b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
   c) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek,
   d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
   e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
   f) kształty dachów zharmonizowane z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
   g) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
   h) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
   i) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel")
   j) budynki gospodarcze i garaże lub o połączonych funkcjach należy realizować we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące,
   k) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 13

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, określonego na rysunku planu symbolami -**UI**(usługi wielofunkcyjne komercyjne, w tym usługi handlu**) i US** (usługi sportu i rekreacji**)**.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   2) obiekty i urządzenia małej architektury,
   3) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
   4) budynki gospodarczo-garażowe związane z działalnością podstawową
   5) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się **nieprzekraczalną** linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
      a) KDZ - 12 m,
      b) KDL - 10 m,
      c) KDw - 6 m
   2) co najmniej 30% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6;
4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych;

1. forma architektoniczna zabudowy usługowej:
   a) budynki wyłącznie jako wolnostojące,
   b) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
   c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek (dopuszczalny płaski stropodach),
   d) dla dachów dwuspadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych,
   e) dla dachów wielospadowych należy przyjąć ten sam kąt nachylenia dachu dla obydwu połaci dachowych w obrębie jednej bryły,
   f) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
   g) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel")

7) budynki gospodarcze i garaże lub o połączonych funkcjach należy realizować we wspólnej granicy działek lub jako wolnostojące,

4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 14

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleń leśną i dolesienia, oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZL** (1ZL, 2ZL)
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń związanych gospodarką leśną na podstawie przepisów odrębnych,
   2) ścieżek dla ruchu pieszego i rowerowych,
   3) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego ich trasowania;
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
   1) nieprzekraczalna linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami:
      a) KDG- 30 m (od zewnętrznej krawędzi jezdni)
      b) KDL,- 10 m
      c) KDD- 8 m
   2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5;
   3) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi) ;
   4) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
      a) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
      b) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o
      c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, lukarn lub okien połaciowych,
4. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną.;

§ 15

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy Z oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 9;
2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
3) pasów zieleni.
4) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m
   2) szerokość jezdni – 6.0m;
   3) chodniki obustronne usytuowane w odległości minimum 3m (od krawędzi jezdni);
   4) należy zapewnić odwodnienie elementów pasa drogowego.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 16

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy L oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, (1KDL)
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 9;
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
   3) pasów zieleni.
   4) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m
   2) szerokość jezdni – 5.5m;
   3) chodniki obustronne o szerokości minimum 2m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
   4) należy zapewnić odwodnienie elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
   1) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
   2) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne .

§ 17

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy D oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD** (1 KDD – 3 KDD),
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 9;
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
   3) pasów zieleni.
   4) ścieżek rowerowych
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m
   2) szerokość jezdni – 5,0m;
   3) chodniki obustronne lub jednostronne) o szerokości minimum 2m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
   4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
2) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

§ 18

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw** (1 KDw – 7 KDw),
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 9;
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
   3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających - 7 m,
   2) szerokość jezdni – 4.5 m;
   3) chodniki jednostronne o szerokości minimum 2m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
   4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
   5) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
   6) dopuszcza się: remonty, modernizację, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II - ustalenia ogólne.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 19

Stawkę procentową, na podstawie której nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości:

- 30 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „**MN**”, „**MU**”, „**MN,RM**”, „**UI,US**”,
- 5 %. dla nieruchomości położonych w pozostałych terenach.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Galek