UCHWAŁA NR XXII.152.2016
RADY GMINY GRĘBÓW

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stale I-C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grębów, uchwalonego uchwałą Nr XXIV.201.2013 Rady Gminy Grębów z 22 marca 2013r. z późn. zm., **Rada Gminy Grębów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stale I-C zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,17 ha położony w środkowej części miejscowości po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1114R.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;

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;

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym odpowiadającym funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN o powierzchni około 1,98 ha;

2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni około 0,33 ha;

3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW o powierzchni około 0,86 ha;

§ 2.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Grębów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz innych detali wystroju architektonicznego związanych z budynkami;

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
2) tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
3) przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna przy zachowaniu zasady, że działania inwestycyjne będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu;
4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW oraz od strony drogi publicznej powiatowej nr 1114R znajdującej się poza granicami planu od strony zachodniej.

§ 4.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;
2) na obszarze objętym ustaleniami planu, położonym w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Studzieniec I dla miasta Tarnobrzeg należy zachować wymogi rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Nr 8/2015 z dnia 11 lipca 2013r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Studzieniec I dla miasta Tarnobrzeg;
3) wszystkim budynkom mieszkalnym jednorodzinnym i usługowym należy zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną a powierzchniom szczelnym wskazanym w przepisach odrębnych w kanalizację deszczową indywidualną lub gminną;
4) obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5) nakazuje się:
   a) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,
   b) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
   c) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań.
6) zakazuje się:
   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 OSO „Puszcza Sandomierska” o kodzie PLB180005, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

§ 5.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 6.

1) **Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.**

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej Ø150 mm przebiegającej poza obszarem objętym planem, po jej rozbudowie rurociągami o przekroju nie mniejszym niż Ø 110 mm;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci wodociągowych;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej średnioprężnej Ø50 mm przebiegającej poza obszarem objętym planem po jej rozbudowie rurociągami o przekroju do DN 50 mm;

5) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych w sposób nie zagrażający środowisku na zasadach obowiązujących w Gminie Grębów;

6) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub tymczasowo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m^3;

7) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – powierzchniowo po własnym terenie, docelowo do kanalizacji deszczowej;

8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych wskazanych w przepisach odrębnych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

9) odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenu oznaczonego symbolem 1U poprzez projektowane przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tylko w przypadku, gdy spełniają parametry ścieków bytowych, w przeciwnym wypadku przed odprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia w urządzeniach lokalnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzania ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników z wywozem beczkowozem do oczyszczalni ścieków. Zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi, rowów, kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do wód podziemnych i stojących;

10) zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz odnawialne źródła energii);

11) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne zlokalizowane poza granicą objętą planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych.

2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

§ 7.

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę wewnętrzną 1KDW oraz drogę powiatową nr 1114R przylegającą od strony zachodniej do granicy obszaru objętego planem;

2) zachować normatywy miejsc parkingowych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1MN i 1 U.

§ 8.

1. **W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się podziały istniejących działek w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1MN oraz w terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U, na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną z tolerancją określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Dopuszcza się poza określonymi w ust. 1 zasadami i warunkami podziału nieruchomości dokonywanie podziałów mających na celu:

1) wydzielenia pod dojazdy wewnętrzne i parkingi;

2) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu;

3) poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich i uregulowania spraw własnościowych.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **1MN** o pow. ok. 1,98 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan;

2) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;

3) miejsc postojowych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi wewnętrznej 1KDW.

4. Nakazuje się:

1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;

2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);

3) realizacje miejsc parkingowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym liczy się miejsce w garażu i przed garażem).

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,40, minimalny – 0,10;

2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki;

4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW,

b) 4,0 m od północnej i wschodniej granicy planu,

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi jako zblokowanych;

8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°;

9) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10 ha;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 1 KDW - 90º (z tolerancją do 5º).

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 1KDW.

§ 10.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1U** o pow. ok. 0,33 ha z przeznaczeniem pod usługi komercyjne oraz działalność handlową.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat;

2) obiektów i urządzeń technicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;

4) miejsc parkingowych;

5) pochylni dla osób niepełnosprawnych;

6) dojazdów do działek nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5,0 m;

7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi wewnętrznej 1KDW oraz publicznej powiatowej nr 1114R przylegającej od strony zachodniej do granicy obszaru objętego planem.

4. Nakazuje się:

1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;

2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);

3) realizację miejsc parkingowych w ilości min.:

a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;

b) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych;

c) 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,60, minimalny – 0,10;

2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 30% powierzchni działki;

4) wysokość budynków usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) wysokość obiektów i urządzeń technicznych maksymalnie do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW,

b) 9,0 m od zachodniej granicy planu,

c) 4,0 m od północnej granicy planu.

8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi jako zblokowanych;

9) w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną 1KDW i drogę publiczną powiatową 1114R, zlokalizowaną poza granicą polanu, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

10) geometria dachów budynków usługowych: dachy płaskie, dwu lub wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°;

11) geometria dachów budynków garażowych, gospodarczych i wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°, na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;

12) główne kalenice dachów budynków usługowych należy sytuować równolegle do drogi wewnętrznej 1KDW.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,15 ha;

2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW nie mniejsza niż 30,0 m;

3) szerokość frontu działki od strony drogi publicznej powiatowej nr 1114R zlokalizowanej poza granicą planu od strony zachodniej nie mniejsza niż 26,0 m;

4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych, w stosunku do drogi wewnętrznej 1KDW 90º (z tolerancją do 5º).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW oraz z drogi publicznej powiatowej nr 1114R przylegającej od strony zachodniej do granicy obszaru objętego planem.

§ 11.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KDW** o pow. ok. 0,86 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni minimum 6,0 m;

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;

2) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe;

3) zatok z miejscami postojowymi;

4) ścieżek rowerowych, chodników;

5) zjazdów publicznych lub indywidualnych;

6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

§ 12.

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem zagospodarowania pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 13.

Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego, w wysokości:

1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem 1MN i 1U;

2) 1% - dla terenu 1KDW.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14.

W granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Stale I-C traci moc uchwała Nr IV/23/99 Rady Gminy Grębów z dnia 9 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Jeziórko IV ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 13 z 30.06.1999r. poz. 605 z późniejszymi zmianami.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.