UCHWAŁA NR XXIV.146.2020
RADY GMINY GRĘBÓW

z dnia 29 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stale III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII.321.2018 Rady Gminy Grębów z dnia 5 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stale III**,** po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów uchwalonego uchwałą Nr XXIV.201.2013 Rady Gminy Grębów z dnia 22 marca 2013 roku, z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Grębów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stale III, zwany dalej „planem".

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 52,18 ha, obejmujący tereny niezainwestowane w obrębie ewidencyjnym Stale, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek lub obiektów;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku oraz urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, zadaszeń, schodów i pochylni wystających przed lico budynku do 1,5 m;

3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symboli;

5) wymiarowanie odległości w metrach;

6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) P1, P2 – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

2) PEW1 – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW;

3) ZL1, ZL2, ZL3 – tereny lasów;

4) ZN1, ZN2, ZN3 – tereny zieleni niskiej;

5) WS1, WS2, WS3 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

6) KDG1 – teren drogi publicznej klasy głównej;

7) KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;

2) wyznaczone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dla których wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 10 m^2.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub barw wynikających z użycia takich materiałów elewacyjnych jak drewno, beton, cegła, klinkier, szkło, kamień z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się stosowanie barw wynikających z logo firmy pod warunkiem nie stosowania materiałów odblaskowych.

§ 7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Grębów.

§ 8. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB180005 Puszcza Sandomierska, dla którego należy uwzględnić ustalenia określone niniejszą uchwałą.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW, która została wskazana na rysunku planu;

2) w strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 obowiązuje realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu PEW1;

3) wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1.

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDG1, KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;

2) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 5 m;

3) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,

b) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy wyznaczyć minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,

c) dla zabudowy usługowej należy wyznaczyć minimum 1 miejsce na 80m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW - minimum 2 miejsca dla każdej inwestycji.

§ 11. 1. Zachowuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG1, KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w terenach oznaczonych symbolami P1, PEW1, ZN1, ZN2, ZN3, WS2, WS3, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;

2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) rozwój systemu kanalizacji sanitarnej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu lub do zbiorników wodnych;

2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące lub projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

3) dopuszcza się mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

§ 12. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4.

§ 13. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, która jest tożsama z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG1.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **P1 – o powierzchni 18,56 ha, P2 – o powierzchni 0,15 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:

   a) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,

   b) zieleń izolacyjną i urządzoną,

   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków do 15 m,

   b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 24 m,

   c) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu P1 – 5000 m^2;

5) ustala się obsługę komunikacyjną:

   a) dla terenu P1 z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG1 oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD1,

   b) dla terenu P2 z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD1 za pośrednictwem dojazdu niewyznaczonego zlokalizowanego w terenach P1 i WS2;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **PEW1 – o powierzchni 10,19 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:

   a) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,

   b) zieleń izolacyjną i urządzoną,

   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków do 15 m,

   b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 24 m,

   c) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;

6) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu PEW1 z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG1 oraz z dróg gminnych oznaczonych symbolami KDD3 i KDD4;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **ZL1 – o powierzchni 0,34 ha, ZL2 – o powierzchni 0,36 ha, ZL3 – o powierzchni 0,06 ha:**

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **ZN1 – o powierzchni 6,03 ha, ZN2 – o powierzchni 6,04 ha, ZN3 – o powierzchni 1,88 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zieleń niska;

2) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **WS1 – o powierzchni 5,79 ha, WS2 – o powierzchni 0,07 ha, WS3 – o powierzchni 0,42 ha:**

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych,

3) w terenach WS2 i WS3 dopuszcza się lokalizację mostów oraz przepustów;

4) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDG1 – o powierzchni 0,52 ha:**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – do 8,0 m co stanowi planowane poszerzenie drogi wojewódzkiej przylegającej do obszaru planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: **KDD1 – o powierzchni 1,27 ha, KDD2 – o powierzchni 0,20 ha, KDD3 – o powierzchni 0,27 ha, KDD4 – o powierzchni 0,03 ha:**

1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi KDD1 – od 15 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) drogi KDD2 – 15 m,

c) drogi KDD3 – do15 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi KDD4 – do 33 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Jeziórko IV" uchwalonego Uchwałą Nr IV/23/99 Rady Gminy Grębów z dnia 9 marca 1999 roku.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grębów