

U C H W A Ł A Nr XXII/125/2020

Rady Gminy Grzegorzew

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IB”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 713z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XXX/187/2017 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap I, Rada Gminy Grzegorzew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IB” nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew”, uchwalonej uchwałą Nr XXXI/255/2018 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 17 października 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IB”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 7;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 9.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) cały teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 3) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
- 4) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 5) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru;
- 6) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż:
 - a) nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych: remonty,

przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;

- b) nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony rowów i terenów zieleni urządzonej; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony rowów i terenów zieleni urządzonej lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rowów i terenów zieleni urządzonej do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 6) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 7) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 8) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny: KD-Z; KD-L; KD-D; K przeznaczone wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§8.1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5m od tych granic.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych

§9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

- a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
- c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

3. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w obrębach zbiorników wód podziemnych, nie są zagrożone powodzią.

4. Tereny objęte planem położone są w odległości mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej określonej w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981):

- a) całe tereny przedstawione na zał. nr. 1 znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej zlokalizowanej we wschodniej części działki 348/1 w obrębie Grzegorzew, część terenów znajduje się w strefie elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w zachodniej części działki 349/1 w obrębie Grzegorzew, całe tereny znajdują się także w strefach elektrowni wiatrowych, dla których wydano obowiązujące pozwolenia na budowę na działkach 405/3 oraz 1583, 1581, 1584/1 w obrębie Grzegorzew;
- b) całe tereny przedstawione na zał. nr 2 znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działce 405/3 w obrębie Grzegorzew oraz w części w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działkach 1583, 1581, 1584/1 w obrębie Grzegorzew,
- c) całe tereny przedstawione na zał. nr 3 znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działce 405/3 w obrębie Grzegorzew;
- d) część terenu przedstawionego na załączniku nr 4 znajduje się w strefie elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na działce 258 w obrębie Boguszyniec oraz cały teren znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działce 405/3 w obrębie Grzegorzew;
- e) cały teren przedstawiony na zał. nr 5 znajduje się w strefie elektrowni wiatrowej na działce 62/3 w obrębie Grodna.

§10.1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności.

3. Na terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy terenów P,U, budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy lokalizacji budynków inwentarskich w zabudowie zagrodowej.

4. W przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W celu dotrzymania odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzi należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć do poziomów dopuszczalnych oraz przestrzegać wymagań określonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenach objętych planem zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

6. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Tereny oznaczone symbolem RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Tereny zagrożone ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od drogi krajowej należy chronić stosując środki organizacyjne i techniczne, w szczególności poprzez lokalizowanie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi należy chronić poprzez zwiększenie izolacyjności przegród budowlanych.

§11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: na całych terenach przedstawionych na załącznikach nr 2 i 3. Na terenach obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§14.Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;
- 7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3,4, 5, 7 występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych; W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn.zm.);
- 9) Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych i zieleni urządzonej - przed liniami zabudowy należy użytkować jako tereny biologicznie czynne; Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio przy rowach melioracyjnych; Należy umożliwić dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji;
- 10) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 11) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§15.Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej w innych obiektach

usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 400m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach; miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);

3) Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla terenów ZP, K.

§16.1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić doście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 1065) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.)

2. Tereny przedstawione na załączniku nr 4 przylegają do drogi krajowej nr 92. Zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich zjazdów do obsługi terenów, dla których następuje zmiana sposobu zagospodarowania terenów. Obsługę terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U przedstawionych na załączniku nr 4 planuje się z drogi powiatowej 3199P i z projektowanej drogi wewnętrznej KDW, mającej dostęp do drogi powiatowej. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów na tereny zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM.

3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych i gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§17.1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów MN;U; P,U; ZP; K:

- minimalna powierzchnia działki – 25 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§19. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN

§20. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§21. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5m;
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 23. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 11 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) Ustala się dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U

§24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§25. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U

§26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **P,U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

§27. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** obowiązują zakazy:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§28. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12m;
- maksymalna wysokość budowli – 15m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

3) Sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących ograniczenie oddziaływania do granic terenów **P,U**; w szczególności część powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni izolacyjnej należy rozmieścić przy granicach terenów z sąsiednimi terenami podlegającymi ochronie, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana wysokościowo i gatunkowo, część zieleni powinna stanowić zieleń zimozielona; w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się umieszczanie ekranów dźwiękochłonnych.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP

§ 29. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** przeznaczenie:

podstawowe: zieleń parkowa, utwardzone aleje, ścieżki rowerowe, mała architektura.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu oraz zabudowy:

Dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z

§ 31. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-Z** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§ 32. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem KD-L

§ 33. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-L** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§ 34. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D

§35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

§36. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§38. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji oznaczonych symbolem K

§39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **K** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji.

§ 40. Na terenie **K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1;
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18.

Ustalenia końcowe

§41. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla gruntów będących własnością Gminy Grzegorzew ustala się stawkę 0%.

§42. Grunty rolne klasy III objęte są decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.278.2018 z dnia 18 czerwca 2019r. zmienioną decyzją GZ.tr.602.221.2019 z dnia 12 listopada 2019 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nierolnicze.

§43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

§44. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Grzegorzew
/-/ Tadeusz Sosnowski