

U C H W A Ł A Nr XXV/156/2020

Rady Gminy Grzegorzew

z dnia 26 listopada 2020 r.

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

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. 713 z 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 XV/91/2019 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II, 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 II” 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 II”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 25;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 26;
- 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 27;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 28.

§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) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 7) tereny zagrożone lokalnymi podtopieniami.

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

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 4) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
- 5) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 6) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru;
- 7) 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i wód powierzchniowych; 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 od strony dróg do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych styczności elewacji frontowej;
- 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 dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 5) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 7) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) strefie ochronnej elektrowni wiatrowej - tereny położone 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);
- 9) 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 ogrodniczych;

- 3) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 4) **EF** – tereny elektrowni fotowoltaicznych;
- 5) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 7) **WZ** – tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 11) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny: KD-Z; KD-D; WZ; US przeznaczone 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.

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

2. W odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej nr 131 przedstawionych na załączniku graficznym nr 4 oraz obszarów przyległych do linii kolejowej nr 3 przedstawionych na załączniku nr 8 niezbędne jest spełnienie wymagań wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. późn. 1043 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1247)

§8.1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących 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, w tym zalesień nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej oraz bezpośrednio w ich sąsiedztwie, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

2. 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. W związku z realizacją planu przewiduje się ustalenie stref ochronnych nowego ujęcia wody.

3. Dla terenów objętych planem nie wykonano map zagrożenia powodziowego. Całe tereny przedstawione na załącznikach nr 11,14, 25 zagrożone są lokalnymi podtopieniami. Zagrożone lokalnymi podtopieniami są także części terenów przedstawionych na załącznikach nr 6 i 12. W granicach terenów zagrożonych lokalnymi podtopieniami zakazuje się podpiwniczenia zabudowy. Dla lokalizacji obiektów budowlanych dopuszcza się niwelacje w celu podwyższenia poziomu terenów.

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) część terenów przedstawionych na załączniku nr 12 w obrębie Grzegorzew znajduje się z strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działce o nr ewid. 405/3 w obrębie Grzegorzew;
- b) całe tereny przedstawione na załączniku nr 13 w obrębie Grzegorzew znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działkach o nr ewid. 1583 i 1584/1 w obrębie Grzegorzew;
- c) cały teren przedstawiony na załączniku nr 14 w obrębie Grzegorzew znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działkach o nr ewid. 1583 i 1584/1 w obrębie Grzegorzew;
- d) całe tereny przedstawione na załączniku nr 15 w obrębie Grzegorzew znajdują się w strefie elektrowni wiatrowych, dla których wydano obowiązujące pozwolenia na budowę na działkach o nr ewid. 1583 i 1584/1 w obrębie Grzegorzew oraz na działce 405/3 w obrębie Grzegorzew;
- e) całe tereny przedstawione na załączniku nr 16 w obrębie Grzegorzew znajdują się w strefie istniejącej elektrowni wiatrowej we wschodniej części działki o nr ewid. 348/1 w obrębie Grzegorzew oraz elektrowni wiatrowych, dla których wydano obowiązujące pozwolenia na budowę na działkach o nr ewid. 1583 i 1584/1 w obrębie Grzegorzew oraz na działce 405/3 w obrębie Grzegorzew;
- f) całe tereny przedstawione na załączniku nr 17 w obrębie Grzegorzew znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej, dla której wydano obowiązujące pozwolenie na budowę na działkach o nr ewid. 1583 i 1584/1 w obrębie Grzegorzew.

§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 2P,U; EF; WZ, budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej.

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, poza terenem 2P, Uzakazuje 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 oznaczone symbolem U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

9. Tereny zagrożone ponadnormatywnym hałasem 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 terenach przedstawionych na załącznikach nr 2, 8, 12, 18, 23. 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 przewiduje się obszary przestrzeni publicznych na terenach US przeznaczonych na cele sportu i rekreacji.

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 15m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, 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; Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację dołów chłonnych oraz zbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 8) 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 nie zakłócający 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 należy użytkować jako tereny biologicznie czynne; 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 ZL, R.

§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 dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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 2009 r. 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.) Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zgodnie z art. 16 tej ustawy: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Tereny przedstawione na załączniku nr 1 w obrębie Barłogi przylegają do drogi krajowej nr 92, która jest drogą klasy GP (główną ruchu przyspieszonego). Obsługa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 1P,U przedstawionych na załączniku nr 1 możliwa jest istniejącym zjazdem na drogę wewnętrzną z jego rozbudową, z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

3. Tereny przedstawione na załączniku nr 4 w obrębie Barłogi przylegają do wiaduktu na drodze krajowej nr 92. Obsługę terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 1P,U oraz 2P,U przedstawionych na załączniku nr 4 planuje się

z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 377 z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1, w szczególności w zakresie przebudowy skrzyżowania drogi wewnętrznej z drogą krajową.

4. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych i gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

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;P,U; EF; U/MN; US; WZ:

- 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.

§21.1. 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;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,0 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°.
- 4) Ustala się zachowanie styczości minimum 50% elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do obowiązującej linii zabudowy.

2. W odniesieniu do terenu MN przyległego do linii kolejowej nr 3 przedstawionego na załączniku nr 8 niezbędne jest spełnienie wymagań określonych w § 7 ust.2.

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 obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 1P,U i 2P,U

§24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1P,U i 2P,U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

§25. Na terenach **1P,U i 2P,U** zakazuje się:

- lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynków przeznaczonych na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe;
- lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1P,U i 2P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15m;
 - maksymalna wysokość budowli – 20m;
 - 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 czterospadowe, 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 **1P,U i 2P,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.
- 4) W odniesieniu do obszarów **1P,U i 2PU** przyległych do linii kolejowej nr 131 przedstawionych na załączniku graficznym nr 4 niezbędne jest spełnienie wymagań określonych w §7 ust.2.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem EF

§ 27. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **EF** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: elektrownia fotowoltaiczna, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, towarzyszące obiekty budowlane.

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

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 8m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,1;

- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) W granicach terenu EF, ustala się minimalną strefę ochronną w odległości 3m od linii rozgraniczających teren EF, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych;
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;
- 5) Co najmniej połowę powierzchni biologicznie czynnych należy kształtować w formie niskopiennych żywopłotów; żywopłoty należy rozmieszczać między sektorami paneli oraz w strefie ochronnej elektrowni;
- 6) Na terenie elektrowni należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN

§29. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U/MN** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dla zabudowy dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 3) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji

§ 31. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **US** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji, świetlice.

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

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków sportu i rekreacji – 9,0 m;
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 11,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,4.
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – ujęcie wody oznaczonych symbolem WZ

§33. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **WZ** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody.

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

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 12,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1;
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 3) Ujęcie wody należy zlokalizować uwzględniając zagrożenie lokalnymi podtopieniami, w szczególności dopuszcza się niwelacje, podwyższenie poziomu części terenu.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem ZL

§ 35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia.

§ 36. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Dopuszczalne jest przeznaczenie terenów dla przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej oraz dla sieci telekomunikacyjnych z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Nasadzeń nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, należy zachować odległość minimum 7,0 m od tych sieci. Nasadzeń nie można wykonywać w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych.

Rozdział 16.

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

§ 37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-Z** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

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

Rozdział 17.

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

§39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

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

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

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

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

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§43. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne, zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych.

§44. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 20.

Ustalenia końcowe

§45. 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 oraz dla gruntów przeznaczanych na cele publiczne ustala się stawkę 0%.

§46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Grzegorzew
/-/ Tadeusz Sosnowski