UCHWAŁA NR XXIX/134/2012
RADY GMINY GRĘBOCICE

z dnia 24 lipca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegowybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z Uchwałą Nr XIII/66/2011 z dnia 23 sierpnia 2011 r. Rady Gminy Grębocice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, po stwierdzeniu Uchwałą Nr XXIX/133/2012 z dnia 24 lipca 2012 r., iż projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice" (Uchwała Nr XV/59/2007 z dnia 23 października 2007 r. ze zm.), Rada Gminy Grębocice uchwala, **co następuje:**

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice** , zwana dalej **planem miejscowym** , obejmuje 2 tereny o łącznej powierzchni około 1 ha, stanowiące części działki nr 253/2 i nr 254 w obrębie Rzeczyca.

2. **Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego nr 1 – **załącznik nr 1** – obejmujący tereny o powierzchni około 1 ha położone w obrębie geodezyjnym Rzeczyca;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 2** ;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3** .

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, zaliczanych do budowli rolniczych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);

2) **dachu typu 45**^{o}– należy przez to rozumieć dach kryty symetrycznymi głównymi połaciami, o nachyleniu równym 45o (z tolerancją ±2^{o}), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;

3) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w najbliższym sąsiedztwie, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami,lukarnami, daszkami o innym nachyleniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli występują obiekty zabytkowe, należy się kierować wyłącznie formą dachu tych obiektów;

4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II;

5) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji nie spowodują naruszenia wymagań wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;

6) **nowych budynkach** lub **obiektach** – należy przez to rozumieć takie, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tymterminie;

7) **obiektach chronionych** – należy przez to rozumieć mieszkania oraz inne obiekty, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;

9) **terenie,** zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren" został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:

   a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,

   b) w wyrażeniu „rzeźba terenu",

   c) w wyrażeniu „poziomu terenu",

   d) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu" lub „użytkowania terenu" zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

   e) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna", które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;

10) **wysokości** - należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

   b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,

   c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;

11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym** ; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 3, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania** ;

3) **stanowisko archeologiczne archiwalne o nieokreślonej powierzchni podlegające ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego** ;

4) **obowiązująca podstawowa linia zabudowy** ;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** ;

6) **kategorie terenów o tym samym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania** oznaczone symbolami literowymi;

7) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;

2) osie linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak trójkąt, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Symbole terenów składają się z trzech następujących członów:

1) pierwszy człon tworzą dwie litery określające lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym literami RZ – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Rzeczyca;

2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej kategorii terenu;

3) trzeci człon tworzą litery, określające kategorie terenów o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

6. Ustalenia dla poszczególnych obszarów i obiektów na obszarze objętym planem miejscowym, umieszczone są w rozdziałach I „Ustalenia ogólne" i III „Ustalenia końcowe" zawierających regulacje o charakterze ogólnym oraz w rozdziale II „Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy", zawierającym regulacje o charakterze szczegółowym dla poszczególnych kategorii terenów, a także zostały zawarte na rysunku planu miejscowego.

§ 3. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** wymienione w następnych ustępach.

2. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 314 „Pradolina rzeki Odra (Głogów)", w której zakazuje się lokalizacji głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego, a także składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisacho odpadach.

3. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu strefy zagrożenia zalaniem powodziowym, w której nakazuje się w przyjmowanych rozwiązaniach uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. Na obszarze planu miejscowego zostało udokumentowane złoże rud miedzi -„Retków", podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska. Tereny kategorii „MB" zalicza się do terenów mieszkaniowousługowych.

6. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów dla sąsiadujących terenów, które przeznaczono dla obiektów chronionych.

7. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub dopuszczone w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w tych obiektach rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach publicznych oraz wewnętrznych.

8. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty muszą być wyłącznie nieuciążliwe.

9. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, ich parametrów, ilości, rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

10. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane muszą mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące z **asad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** wymienione w następnych ustępach.

2. Obejmuje się ochroną na mocy ustaleń planu miejscowego stanowisko archeologiczne przedstawione na rysunku planu miejscowego i oznaczone symbolem 4/108/69-21 (cmentarzysko, epoka brązu – halsztat / kultura łużycka).

3. Obszar w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w ust. 2 podlega ochronie:

1) przy podejmowaniu budowlanych prac ziemnych i innych prac ziemnych nie służących wyłącznie uprawie użytków rolnych bądź uprawie roślin na innych gruntach niż użytki rolne, należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków;

2) inwestor zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie konieczności przeprowadzić także wyprzedzające badania archeologiczne.

4. W razie natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować przepisy o ochronie zabytków.

5. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

6. Zapisy umieszczane w nawiasach w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji obiektów zabytkowych.

§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 9.

2. Przekraczająca 1,3 m wysokości część nowego ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi, co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji, gdy stoi to w kolizji z zasadami ochrony zabytków, o których mowa w § 4.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** , wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy.

3. Z obowiązującą podstawową linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;

2) w odniesieniu do nowych budynków, w których ulega zmianie elewacja pokrywająca się z obowiązującą podstawową linią zabudowy, to sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń w ścianie, wzdłuż której przebiega ta linia, nie może być mniejsza niż 10% łącznej powierzchni elewacji z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;

3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej podstawowej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy na tejlinii usytuować zewnętrzne krawędzie filarów nośnych w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykraczały poza nią;

4) dopuszcza się w zasięgu terenu, w obszarze którego przebiega obowiązująca podstawowa linia zabudowy, wykroczenie od jej przebiegu:

   a) tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 4 m,

   b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy – na odległość do 3 m,

   c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej podstawowej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tejściany – na odległości do 1 m;

5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej podstawowej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie możeprzekraczać 35% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą podstawową linią zabudowy dotyczą:

   a) tylko terenu, na którym ta linia przebiega,

   b) obszaru do 30 m od niej, w prostopadłym do niej cieniu;

7) jeżeli na obowiązującej podstawowej linii zabudowy zostanie wzniesiony budynek lub budynki, pomiędzy którymi przerwy nie będą dłuższe niż 15% ich łącznej długości elewacji przy tej linii, to za tą zabudową - czyli w jej prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

4. Do nieprzekraczalnej linii zabudowy odnoszą się ustalenia ust. 3 pkt 3 i 4.

5. Dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków przy granicy z sąsiednią nie drogową działką budowlaną:

1) na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy

2) na działkach budowlanych, na których przewidziano ustaleniami planu miejscowego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą.

6. Dopuszczenie lokalizowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na mocy ust. 5 pkt 2 dotyczy tych granic rozdzielających działki budowlane, w przypadku których po obu stronach dopuszcza się zabudowę przy granicy, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszczenie lokalizowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki niedrogowej budowlanej na mocy ust. 5 pkt 2 odnosi się również do murowanych garaży, których symetryczne segmenty będą realizowane jednocześnie po obu stronach granicy działki budowlanej; w odniesieniu do tych obiektów nie obowiązują ustalenia rozdziału II niniejszej uchwały dotyczące ukształtowania dachów.

8. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

9. Przez obiekt liniowy rozumie się obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, służący do ruchu osób lub pojazdów, przesyłu cieczy, gazu lub energii, w tym w szczególności: droga, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna oraz obiekt kanalizacji kablowej, a także wał przeciwpowodziowy.

10. Dokonywana na działkach budowlanych, na terenach kategorii „MB”, niwelacja istniejącej rzeźby terenu nie może powodować podniesienia poziomu terenu:

1) w pasie o szerokości 3 m od granic sąsiednich działek budowlanych o więcej niż o 0,5 m; nie dotyczy to sytuacji, gdy niwelacja w 3 metrowym pasie przy granicy jest dokonywana na niżej położonej działce i nie powoduje zmiany kierunku odpływu wód opadowych oraz roztopowych po powierzchni gruntu;

2) więcej niż o 1 m w obszarze służącym do określenia wysokości istniejącego bądź nowego budynku, przez co rozumie się poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej.

11. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

12. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości** wymienione w następnych ustępach.

2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wydzielanie także innych - (niz określone w ust. 2 i 3) - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, w tym za pośrednictwem wyznaczonej na rysunkach planu miejscowego drogi wewnętrznej;

2) zostaną uwzględnione ograniczenia dotyczące nowo wydzielonych działek, określone w rozdziale II;

3) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych oraz stacji paliw na gaz płynny; zakaz ten nie dotyczy punktów wymiany bądź zakupu butli gazowych;

2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

3) obiektów produkcji rolnej; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m^2;

4) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).

3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:

1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy, jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;

2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych imprez masowych.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w następnych ustępach.

2. Dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicą obszaru planu.

3. Na nieruchomościach, na których zostaną zlokalizowane nowe obiekty mieszkaniowe lub usługowe nakazuje się dochowanie określonych poniżej następujących minimalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

1) jedno nowe mieszkanie – 1,5 miejsca postojowego;

2) 50 m^2 powierzchni uzytkowej w lokalach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3 – 1 miejsce postojowe;

3) 4 stanowiska pracy w obiektach usług: oświaty, opieki nad dziećmi, opieki społecznej oraz sakralnych – 1 miejsce postojowe.

4. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach kategorii „MB”, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, a takze nie zostaną naruszone odrębne przepisy oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców;

2) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji nalezy - w miarę możliwości – lokalizować je w sposób minimalizujący wpływ na istniejące elementy infrastruktury technicznej i projektowane zagospodarowanie; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przebudować lub zmodernizować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych operatorów sieci infrastruktury technicznej;

4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

5. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów:

1) nad urządzeniami podziemnymi;

2) pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia i w odległości po 10,0 m w rzucie poziomym od skrajnych przewodów osi linii.

6. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin lub gaszenia pożarów;

2) ścieki bytowe lub komunalne muszą być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, muszą być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;

3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci;

4) wszelkie miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracjązanieczyszczeń;

5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną musi się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem ust. 8;

7) zaopatrzenie i rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej raz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w uzgodnieniu z operatorem sieci w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego przez przedsiębiorstwo energetyczne;

8) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:

   a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o uciążliwości dla środowiska nie wyższej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym),

   b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;

9) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;

10) w zakresie rozwiązań teleinformatycznych, w tym telefonii, dopuszcza się zarówno rozwiązania lokalne, jak i powiązane z zewnętrznymi systemami teleinformatycznymi;

11) wszystkie nieruchomości zabudowane, na obszarze których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym w niezbędnym zakresie w pojemniki służące selektywnemu zbierania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym;

7. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

1) wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków sanitarnych;

2) wszystkie lokale przeznaczony na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** wymienione w następnym ustępie.

2. Przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 11. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE,W TYM DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓWORAZ PARAMETRÓW ZABUDOWY

§ 12. 1. Tereny kategorii **MB** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową, jak i samodzielnie.

2. Na terenach kategorii **MB** dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

1) budynki wielorodzinne;

2) budynki jednorodzinne;

3) obiekty usługowe;

4) działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2;

5) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;

6) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, nie może przekraczać 0,49.

4. Minimalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, musi być większa od 0,10.

5. Na terenach kategorii **MB** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej i bliźniaczej.

6. Na terenach kategorii **MB** maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać:

1) 15 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym;

2) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie moze przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

7. Na terenach kategorii **MB** dopuszcza się lokalizację maksymalnie szesnastu lokali mieszkalnych w budynku w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

8. W przypadku istniejącego budynku z symetryczną elewacją frontową jego przebudowa lub rozbudowa nie może prowadzić do jego przekształcenia w budynek bez symetrii w elewacji frontowej.

9. Na terenach kategorii **MB** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem o nachyleni połaci dachowych od 35 o do 45o lub dachem typu sąsiedzkiego.

10. Na terenach kategorii **MB** dopuszcza się wydzielanie nowych działek:

1) o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) o powierzchni nie mniejszej niż 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) o powierzchni nie mniejszej niż 300 m^2 na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

4) o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2 dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej;

5) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 500 m^2 gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

11. Na terenach kategorii **MB** dopuszcza się wydzielenie nowych działek niespełniających warunków określonych w ust. 10, jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m^2.

12. Na terenach kategorii **MB** zakazuje się wznoszenia nowych obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt.

13. Na terenach kategorii **MB** maksymalna powierzchnia zabudowana budynkami innymi niz związane wyłącznie z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 600 m^2.

14. Na terenach kategorii **MB** powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŁCOWE

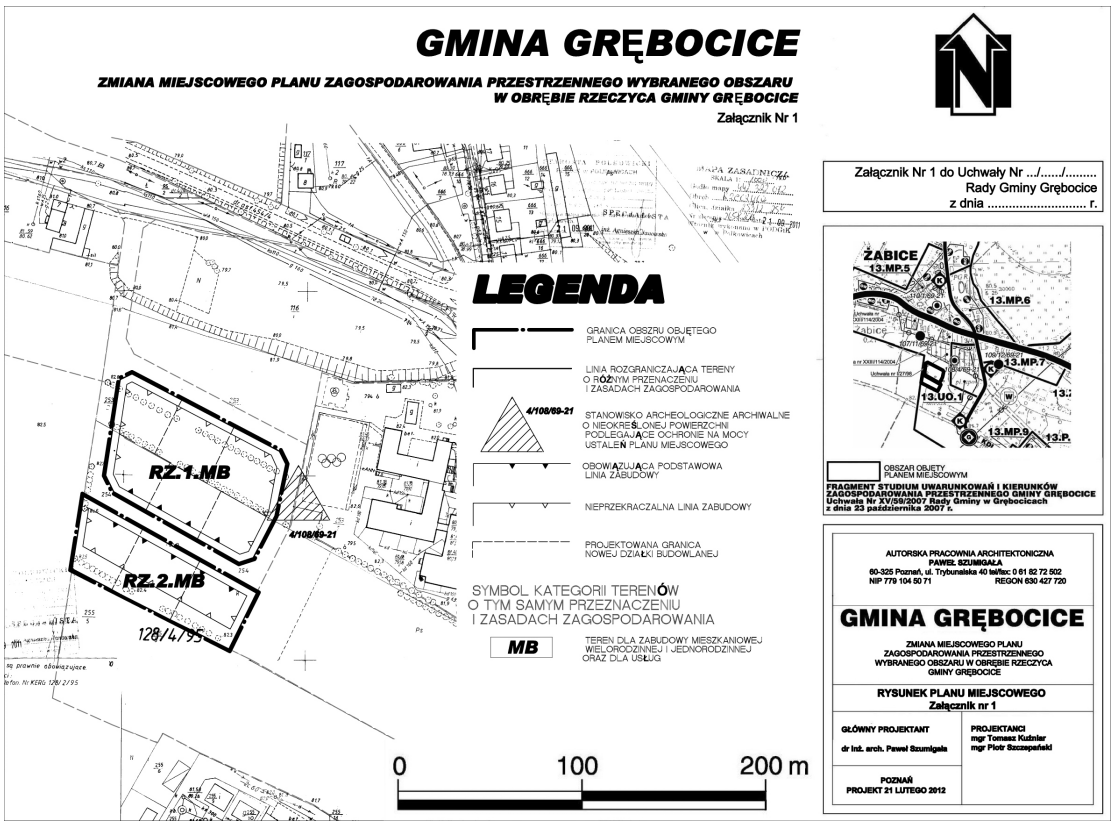
§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, przyjętego Uchwałą Nr LX/238/2010 Rady Gminy Grębocice z dnia 10 czerwca 2010 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 136 poz. 2098 z dnia 23 lipca 2010 r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

§ 15. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku UrzędowymWojewództwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara


GMINA GRĘBOCICE
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE RZECZYCA GMINY GRĘBOCICE
Załącznik Nr 1
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .../...../.....
Rady Gminy Grębocice
z dnia ..... r.
LEGENDA
GRANICA OBSZRU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZENACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
4/108/69-21
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE O NIEOKREŚLONEJ POWIERZCHNI PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA MOCY USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO
OBOWIĄZUJĄCA PODSTAWOWA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
PROJEKTOWANA GRANICA NOWEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
SYMBOL KATEGORII TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MB
TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ ORAZ DLA USŁUG
RZ.1.MB
RZ.2.MB
4/108/69-21
128/4/95
0
100
200 m
ŻABICE
13.MP.5
13.MP.6
13.MP.7
13.UO.1
13.MP.9
13.P.
OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM
FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRĘBOCICE
Uchwała Nr XV/59/2007 Rady Gminy w Grębocicach
z dnia 23 października 2007 r.
AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA
60-325 Poznań, ul. Trybunalska 40 tel/fax: 0 61 82 72 502
NIP 779 104 50 71 REGON 630 427 720
GMINA GRĘBOCICE
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE RZECZYCA GMINY GRĘBOCICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO
Załącznik nr 1
GŁÓWNY PROJEKTANT
dr inż. arch. Paweł Szumigała
PROJEKTANCI
mgr Tomasz Kuźniar
mgr Piotr Szczepański
POZNAŃ
PROJEKT 21 LUTEGO 2012

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/134/2012

Rady Gminy Grębocice

z dnia 24 lipca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY GRĘBOCICE

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice wraz z prognozą oddziaływania na ś rodowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Grębocicerozstrzyga co następuje:

Ze względu na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowaniaprzestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 kwietnia 2012 r. do 29 maja 2012 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/134/2012
Rady Gminy Grębocice
z dnia 24 lipca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY GRĘBOCICE

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obr ę bie Rzeczyca Gminy Gr ę bocice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należ ą do zada ń własnych gminy oraz zasadno ś ci ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U . Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Grębocice rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara