

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRABOWIE
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów
Grabów Wieś, Ostrówek, Pokrzywnia i Sobótka Stara**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 oraz 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr LXVI/444/24 Rady Miejskiej w Grabowie z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Grabów Wieś, Ostrówek, Pokrzywnia i Sobótka Stara, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, przyjętego uchwałą Nr LII/343/23 Rady Gminy Grabów z dnia 31 stycznia 2023 r., **Rada Miejska w Grabowie uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały składającego się z czterech arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr LXVI/444/24 Rady Miejskiej w Grabowie z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Grabów Wieś, Ostrówek, Pokrzywnia i Sobótka Stara.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli, obiektów małej architektury,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego;
- 4) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;

8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2 **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) stanowisko archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;
- 8) strefa sanitarna w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 9) strefa ekstensywnego zagospodarowania;
- 10) granice gruntów zmeliorowanych;
- 11) wymiary wyrażone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem **PEF-RNR**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów drogi dojazdowej KDD – przeznaczone pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robot budowlanych tych dróg;
- 2) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

4. Ustalenie granic terenu, o którym mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie ogranicza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) nie ogranicza możliwości realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleni.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ład przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;

- 3) wysokość zabudowy:
- a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów mającymi zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej,
 - c) wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego (paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą): nieprzekraczającą 5,0 m,
 - d) pozostałych obiektów, niewymienionych w lit. a-c: nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w innych zapisach planu, w tym ustaleniach szczegółowych, nie ustalono inaczej; ograniczenia nie dotyczą masztów antenowych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; dla silosów ograniczenie wysokości dotyczy wysokości do najwyższego punktu dachu silosu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
 - c) zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - d) składowisk odpadów; zakaz nie dotyczy magazynowania odpadów związanego z instalacją przetwarzania odpadów zlokalizowaną na tej samej działce budowlanej;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4;
 - c) w granicach gruntów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 7) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz budowy ujęć wody,
 - b) obowiązek podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej,
 - c) zakaz budowy niepodłączonych do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody, w szczególności: budynków mieszkalnych, obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu **stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, niewpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem, numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP (opisanych jako: miejscowość nr stanowiska w miejscowości, nr AZP/ nr stanowiska na AZP):
 - a) Pocięcha, st. 3, 58-47/72,

- b) Ostrówek-Kolonia, st. 12, 58-47/73,
 - c) Grabów Wieś, st. 3, 58/47-103,
 - d) Rybnik, st. 5, 58-47/105;
- 2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego) przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 3) dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 oraz stanowiska archeologicznego Ostrówek-Kolonia, st. 16, 58-47/77 zlokalizowanego poza obszarem planu, wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny drogi dojazdowej KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznej, wymienionej w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, o szerokości 12,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 2) ograniczenia zawarte w pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku likwidacji linii lub jej skablowania ograniczenia nie mają zastosowania;
- 3) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza obowiązują ustalenia §8 pkt 7;
- 4) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §9.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 15.1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi i dojazdy położone poza obszarem.

2. Ustala się warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli ogólna liczba miejsc przekracza 5, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania lub strefach ruchu;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi, lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się, z wyjątkiem terenu 2U-P w zasięgu strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,

- ciśnieniowej: Ø60 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach; dopuszcza się stosowanie toalet posiadających własny wbudowany zbiornik na nieczystości,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg na teren nieutwardzony w granicach drogi, do rowów przydrożnych, do wód powierzchniowych lub z zastosowaniem innych rozwiązań,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zaburzać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci: Ø32 mm,
 - c) maksymalne ciśnienie robocze gazociągów: 0,5MPa,
 - d) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci ciepłowniczej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
 - b) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej w systemie kablowym lub napowietrznym;
- 8) w zakresie **instalacji odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-i,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - c) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - możliwość lokalizacji wolnostojących systemów fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem tiret od drugie do czwarte,
 - na terenie 1U-P oraz 1PEF-RNR możliwość lokalizacji wolnostojących systemów fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji; mocy instalacji lokalizowanych na tych terenach nie ogranicza się,
 - moc wolnostojących systemów fotowoltaicznych na terenie 2U-P nie może przekraczać mocy mikroinstalacji,
 - moc wolnostojących systemów fotowoltaicznych na terenie na terenie 1RZM nie może przekraczać 150 kW,
 - możliwość lokalizacji systemów fotowoltaicznych innych niż wolnostojące,
 - d) sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg; na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,

- e) panele słoneczne wraz z konstrukcją nośną instalacji o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek pozostających w rolniczym użytkowaniu,
 - f) nakaz urządzenia terenu pod panelami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie jako zadarnionego,
 - g) przy realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi o powierzchni przekraczającej 1 ha nakazuje się:
 - zachowanie możliwości migracji małych zwierząt,
 - wprowadzenie nasadzeń rzędowych krzewów na obrzeżach zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - h) przy realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi o powierzchni przekraczającej 5 ha nakazuje się, ponad wymogi lit. g, wprowadzenie nasadzeń rzędowych krzewów w obszarze farmy dzieląc zabudowę ogniwami fotowoltaicznymi na pola o powierzchni nieprzekraczającej 3 ha i każdym z wymiarów nieprzekraczającym 200 m,
 - i) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, innych niż wymienione w lit. b – c, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) ogranicza się możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z §8 pkt 7.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych symbolem **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) na terenie 1U-P i 2U-P: teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren elektrowni wiatrowej,
 - b) na terenie 2U-P: teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) na terenie 1U-P: maksymalny stosunek powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie, rozumianej jako powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi paneli na powierzchnię terenu, do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. c; na terenie 1U-P nakazuje się urządzenie terenu pod panelami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie jako zadarnionego;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,01,
- b) maksymalna: 1,2;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1U-P: 15,0 m,
 - b) na terenie 2U-P: 10,0 m.
- 7) maksymalna wysokość górnej poziomej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub okapu dachu:
 - a) na terenie 1U-P: 15,0 m,
 - b) na terenie 2U-P: 7,0 m.
- 8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu 20°–40°, dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie 1U-P w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ekstensywnego zagospodarowania, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych; zakaz nie dotyczy instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz lokalizacji placów składowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U-P: z terenu drogi dojazdowej 1KDD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi położonej poza obszarem wyłącznie w zakresie dróg pożarowych,
 - b) terenu 2U-P: z dróg położonych poza obszarem poprzez istniejące dojścia i dojazdy;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3;
- 3) sposób realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania realizowanych na terenie: niezadaszone miejsca parkingowe, wiaty, garaże lub pomieszczenia garażowe.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 21. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolem PEF-RNR ustala się

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urzędzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) lokalizacja elektrowni słonecznej wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- 4) maksymalny stosunek powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie, rozumianej jako powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi paneli na powierzchnię terenu, do powierzchni działki budowlanej: 70%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%; przy czym nakazuje się urządzenie terenu pod panelami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie jako zadarnionego;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0001,
 - b) maksymalna: 0,05;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek wydzielanych pod elektrownie słoneczne uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: równoległy lub prostopadły lub zgodny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) terenu 1PEF-RNR: z terenu drogi publicznej położonej poza obszarem planu, z terenu drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) terenu 2PEF-RNR: z dróg publicznych położonych poza obszarem, w tym poprzez istniejące dojścia i dojazdy;
- 3) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 22. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) 1KDD od 7,9 m do 8,5 m,
 - b) 2KDD od 2,5 m do 2,5 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zagospodarowanie zgodne z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań dotyczących projektowania uniwersalnego.

4. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem **RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren nie podlega ochronie.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg położonych poza obszarem. poprzez istniejące dojeżdża i dojazdy;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania samochodów.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RZM ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m;
 - b) budynków przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych oraz obiektów budowlanych niebędących budynkami przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 12,0 m,
 - c) pozostałych obiektów: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
 - b) pozostałych obiektów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe; dachy silosów – dowolne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren podlega ochronie jako teren zabudowy zagrodowej.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej położonej poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. 1. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, obiektów mostowych;
- 2) nakaz zachowania otwartego cieku; dopuszcza się przekrycie na odcinkach o długości nie większej niż 5,0 m wyłącznie w związku z budową przepustów lub obiektów mostowych;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu zielenią o charakterze naturalnym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych położonych poza obszarem planu poprzez tereny posiadające taki dostęp.

7. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów uchwalonego uchwałą Nr XII/80/03 Rady Gminy Grabów z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grabowa.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Grabowie