

Uchwała Nr.....

Rady Gminy Grębów

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarz Krawce”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVI.261.2022 Rady Gminy Grębów z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grębów „Cmentarz Krawce”, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów uchwalonego uchwałą Nr XXIV.201.2013 Rady Gminy Grębów z dnia 22 marca 2013 roku, z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Grębów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Cmentarz Krawce”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 17,91 ha, obejmujący teren istniejącego i projektowanego cmentarza w miejscowości Krawce wraz ze strefą sanitarną nie mniejszą niż 150 m, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek lub obiektów;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, zadaszeń, schodów i pochylni wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów wyrażone za pomocą symbolu;
 - 5) granica strefy 50 m od cmentarza;
 - 6) granica strefy 150 m od cmentarza.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

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

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) UE – teren usług edukacji;
- 3) UR – teren usług kultu religijnego;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KOP – teren parkingu;
- 9) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 10) CC – teren cmentarza czynnego;
- 11) L – tereny lasu;
- 12) ZN – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW i RZM dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 18 m,
 - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu oraz szkła pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór, strzechy i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Grębów.

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

2. W odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji ujęć wody;

- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.
3. W odległości od 50 m do 150 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji ujęć wody;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności nie podłączonych do sieci wodociągowej.

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

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD;
- 2) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa oznaczona symbolem KDZ;
- 3) połączenie obszaru planu z gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi gminne oznaczone symbolami KDL, 1KDD i 2KDD;
- 4) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR i 2KR, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 6 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, a dla usług edukacji, kultu religijnego oraz dla cmentarza dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów zbiorczych poza terenem inwestycji;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla usług edukacji – minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) dla usług sakralnych – minimum 12 miejsc,
 - e) dla cmentarza czynnego – minimum 10 miejsc.

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

2. Dopuszcza się budowę nowych sieci pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu lub z ujęć indywidualnych z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

4. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji sanitarnej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 3) do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu lub do zbiorników wodnych;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące lub projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
9. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW – o powierzchni 0,70 ha, 2MNW – o powierzchni 1,19 ha, 3MNW – o powierzchni 1,79 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomi, usługi biurowe i administracji;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy niewyznaczone, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) powierzchnia dopuszczonych usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,

- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 40 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu 1MNW z dróg 1KDD i 2KDD,
 - b) dla terenu 2MNW z dróg KDZ, 1KDD i 2KDD,
 - c) dla terenu 3MNW z dróg KDZ, KDL i 1KR;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UE – o powierzchni 0,95 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług edukacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy niewyznaczone, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 40 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi KDZ
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UR – o powierzchni 0,47 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług kultu religijnego;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy niewyznaczone;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku kościoła – 25 m,
 - dla pozostałych budynków – 12 m,
 - b) dachy:
 - dla budynku kościoła – jak w stanie istniejącym,
 - dla pozostałych budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 40 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg KDZ, 1KDD i 2KR;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDZ – o powierzchni 0,74 ha,:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,5 m do 38,6;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni 0,21 ha,:

- 4) przeznaczenie terenu – teren droga lokalna;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD – o powierzchni 0,33 ha, 2KDD – o powierzchni 0,09 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDD - od 7,9 m do 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi 2KDD – od 9,1 m do 11,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR – o powierzchni 0,06 ha, 2KR – o powierzchni 0,21 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KR – 7,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi 2KR – od 3,6 do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KOP – o powierzchni 0,10 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RZM – o powierzchni 0,82 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) budowle związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy niewyznaczone, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD;

- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem CC – o powierzchni 0,63 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz czynny;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1L – o powierzchni 0,34 ha i 2L – o powierzchni 1,42 ha, 3L – o powierzchni 1,52 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasu;
- 2) dopuszcza się realizację szlaków turystycznych;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN – o powierzchni 4,28 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się realizację szlaków turystycznych;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grębów