

UCHWAŁA NR2024
RADY GMINY GRĘBÓW

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych
Jeziórko, Grębów, Wydrza część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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), w związku z Uchwałą Nr XXV.152.2020 Rady Gminy Grębów z dnia 26 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Jeziórko, Grębów Wydrza zmienionej uchwałą Nr XLIX.275.2022 Rady Gminy Grębów z dnia 28 czerwca 2022 roku oraz uchwałą Nr LXXV.431.2024 Rady Gminy Grębów z dnia 26 kwietnia 2024 roku, 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 terenów inwestycyjnych Jeziórko, Grębów Wydrza, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 12,01 ha, obejmujący teren w obrębach ewidencyjnych Grębów i Wydrza, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki 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 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;
- 3) załącznik nr 3 – 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 oraz urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, 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 cyfrowo-literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

- 5) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symboli;
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny, są to:
 - 1) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 2) złoża siarki rodzimej „Jeziórko-Grębów-Wydrza” SR 73.

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

- 1) PEW – teren zabudowy urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) ZN – tereny zieleni niskiej;
- 3) ZL – teren lasu;
- 4) IO – teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 5) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

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

- 1) ustala się usytuowanie budynków oraz paneli fotowoltaicznych zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;
- 2) wyznaczone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dla których wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 10 m²;
- 3) 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 kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub barw wynikających z użycia takich materiałów elewacyjnych jak drewno, beton, cegła, klinkier, szkło, kamień z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się stosowanie barw wynikających z logo firmy pod warunkiem nie stosowania materiałów odbłaskowych.

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

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

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

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefach, o których mowa w pkt. 1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikające z możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW, tożsame z obszarem ograniczonym liniami rozgraniczającymi terenu PEW, wskazanym na rysunku planu;
- 2) w strefach ochronnych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w pkt 2.

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

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1 i KDD2, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 6 m;
- 3) 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,
 - b) dla urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW - minimum 3 miejsca dla każdej inwestycji;
 - c) dla terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami – minimum 3 miejsca.

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD1 i KDD2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w terenach oznaczonych symbolami PEW, IO, ZN, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 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.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej 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.

6. 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.

7. 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, stacje elektroenergetyczne;

8. 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.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL, KDD1 i KDD2.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **IO – o powierzchni 2,17 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej obejmującej gospodarowanie odpadami, który obejmuje:
 - a) obiekty i urządzenia związane z przetwarzaniem odpadów;
 - b) składy i magazyny;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,
 - b) zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) zakazuje się przetwarzania odpadów niebezpiecznych;
- 4) zakazuje się przetwarzania i magazynowania innych odpadów niż pochodzących z przetwarzania metali,
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 12 m,
 - b) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przylegającej do terenu od strony wschodniej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **PEW – o powierzchni 4,42 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:

- a) budynki zaplecza technicznego,
 - b) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,
 - c) zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków do 8 m,
 - b) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu PEW z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD2;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZN – o powierzchni 0,19 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń niska;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL – o powierzchni 4,48 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni 0,50 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 17,0 m do 23,2 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: KDD1 – o powierzchni 0,02 ha, KDD2 – o powierzchni 0,23 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - a) KDD1 – do 4 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDD2 – 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Jeziórko IV" uchwalonego Uchwałą Nr IV/23/99 Rady Gminy Grębów z dnia 9 marca 1999 roku oraz tracą moc ustalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Jeziórko IV” przyjętej Uchwałą Nr VIII/63/2007 Rady Gminy w Grębowie z dnia 7 września 2007 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grębów