

**UCHWAŁA NR LXIII/300/2014
RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 26 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów
w obrębie Grębocice Gminy Grębocice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 131, z 2014r. poz. 379.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014r. poz. 379) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/93/2012 z dnia 31 stycznia 2012 r. Rady Gminy Grębocice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice”, Rada Gminy Grębocice uchwała, **co następuje:**

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice, zwana dalej planem miejscowym, obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni około 0,42 ha, stanowiące działki nr ewid.114/8, nr ewid. 114/9 i nr ewid. 689 w obrębie Grębocice.

2. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawiają rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego Nr 1 - **załącznik Nr 1** - obejmujący tereny o powierzchni około 0,19 ha położone w obrębie geodezyjnym Grębocice;
- 2) rysunek planu miejscowego Nr 2 - **załącznik Nr 2** - obejmujący tereny o powierzchni około 0,23 ha położone w obrębie geodezyjnym Grębocice;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik Nr 3**;
- 4) 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 4**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **kategorii terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, okapów i gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w § 6;
- 4) **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 tym terminie;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;

- 6) **teren**, 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: w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu, w wyrażeniu „rzeźba terenu”, w wyrażeniu „poziomu terenu”, w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 7) **wysokości** - należy przez to rozumieć: w przypadku budynków - pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie - pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu, w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami a usytuowanych na budynkach - pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 9) **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 rysunkach 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 2, 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 lub różnych zasadach zagospodarowania**;
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy**
- 4) kategorie terenów o tym samym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania oznaczone symbolami literowymi;
- 5) symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego.

2. Za szczegółowy przebieg linii wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego należy przyjmować osie linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego.

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

4. 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 GR - oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Grębocice;
- 2) drugi człon tworzą litery, określające kategorie terenów o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

5. 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 następujących 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 przepisach o odpadach.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem GR.U znajduje się w całości w granicach strefy sanitarnej od czynnego cmentarza wynoszącej 150 m, na obszarze, której ustala się zakaz lokalizacji studni oraz zakaz wykorzystywania wody z nich pobranej do picia oraz potrzeb gospodarczych.

4. Obszar planu miejscowego w całości znajduje się w granicach strefy udokumentowanego złoża rudy miedzi - „Retków”, podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

5. Uciążliwość dla środowiska planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów dla sąsiadujących terenów.

6. Wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7. Nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Wskazuje się, że teren MU należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

9. Nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;

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

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

12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem GR.U znajduje się w całości w obszarze „K” - ochrony krajobrazu kulturowego, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) skala - w tym wysokość - nowej i nadbudowywanej zabudowy nie może konkurować z występującą w pobliżu historyczną zabudową;
- 2) w nowej, a także w istniejącej zabudowie, w której zmienia się bryłę budynku lub w inny sposób modernizuje się jej wygląd zewnętrzny, proporcje brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka i zastosowane materiałów budowlanych winny nawiązywać do pobliskiej historycznej zabudowy;
- 3) w nowej i modernizowanej zabudowie zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych kolidujących z historycznym otoczeniem, w tym szczególnie sidingów i paneli.

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienione w następujących ustępach.

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

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

§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następujących 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.

3. Nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej winny być prowadzone pod ziemią.

4. wszelkie nowe zainwestowanie nie może negatywnie wpłynąć na miejscowy krajobraz.

§ 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 następujących ustępach.

2. Lokalizacja nowych budynków oraz rozbudowa, nadbudowa i przebudowa nadziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy.

3. Dopuszczenie lokalizowania nowych budynków gospodarczych, 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 połączenia dachu.

4. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach i budowlach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

5. Dokonywana na działkach budowlanych niwelacja istniejącej rzeźby terenu nie może powodować podniesienia poziomu terenu:

- 1) w pasie o szerokości 3,0 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 1,0 m w obszarze służącym do określenia wysokości istniejącego bądź nowego budynku, przez co rozumie się poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej.

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

7. Części budynków, które nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- 1) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 2,00 m;
- 2) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m.

8. 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. W planie określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla terenu kategorii „U”, ustala się:

- powierzchnia działek od 800 m do 1950 m ,
- minimalna szerokość frontu działki - 40,0 m,
- maksymalna szerokość frontu działki - 50,0 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego minimum 60 stopni;

2) dla terenu kategorii „MU”, ustala się:

- powierzchnia działek od 100 m do 2300 m ,
- minimalna szerokość frontu działki - 50,0 m,
- maksymalna szerokość frontu działki - 60,0 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego minimum 60 stopni;

2. Na obszarze planu miejscowego, ze względu na stan faktyczny nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenów pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału - z wyłączeniem działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
- 3) wydzielenie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) dla terenu GR.U stacji paliw; zakaz ten nie dotyczy punktów wymiany bądź zakupu butli gazowych;
- 2) obiektów produkcji rolniczej; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m²
- 3) 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 ze zm.).

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 następujących ustępach.

2. Dostęp do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne.

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) 50 m powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, administracyjnych oraz przemysłowych - 1 miejsce postojowe;
- 2) stanowiska pracy w obiektach usług: oświaty, opieki nad dziećmi, opieki społecznej oraz składów - 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, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, a także nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące obiektom 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 należy - 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, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; 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, 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;
- 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 infiltracją zanieczyszczeń;
- 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. 9;
- 7) zaopatrzenie i rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej raz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą 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 zbieraniu odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym;

§ 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. Ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1. dla terenu kategorii „U” - 30%.
2. dla terenu kategorii „MU” - 1%.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W TYM DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ PARAMETRÓW ZABUDOWY

§ 12. 1. Teren kategorii U przeznacza się dla zabudowy usługowej.

2. Na terenie kategorii U dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

- 1) budynki usługowe;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) obiekty usługowe;
- 4) działalność wytwórczą nierolniczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m²;
- 5) zieleń i obiekty małej architektury.

3. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, nie może przekraczać 0,35.

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

5. Na terenie kategorii U dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jedynie jako wolnostojącej.

6. Na terenie kategorii U maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12,0 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa usługowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

7. 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.

8. Ustala się nakaz realizacji pasa wysokiej zielni izolacyjnej, złożonej z gatunków zimozielonych od strony linii rozgraniczających z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Na terenie kategorii U nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem o nachyleniu połąci dachowych od 35° do 45°

10. Na terenie kategorii U dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² dla zabudowy usługowej;

11. Na terenie kategorii U dopuszcza się wydzielenie nowych działek niespełniających warunków określonych w ust. 10, jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 800 m²

12. Na terenie kategorii U maksymalna powierzchnia zabudowana budynkami innymi niż związane wyłącznie z funkcją usługową nie może przekraczać 120 m².

13. Na terenie kategorii U powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

§ 13. 1. Teren kategorii MU przeznacza się dla zabudowy, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz dla usług, zarówno występujących łącznie z zabudową mieszkaniową jak i zabudowy samodzielnej usługowej.

2. Na terenie kategorii MU dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) budynki mieszkaniowe wielorodzinne z nie więcej niż z 4 mieszkaniami;
- 3) budynki i obiekty usługowe;
- 4) budynki gospodarcze;
- 5) zieleń i obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, nie może przekraczać 0,50.

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

5. Na terenie kategorii MU dopuszcza się lokalizację bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6. Na terenie kategorii MU dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem ust. 5 zabudowy jedynie jako wolnostojącej.

7. Na terenie kategorii MU maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12,0 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych.

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. Dla obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem o nachyleni połaci dachowych od 40° do 45°

10. Na terenie kategorii MU ograniczenie, o którym mowa w ust. 9, nie obowiązuje w odniesieniu do:

- 1) obiektów o przeznaczeniu niemieszaniowym i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m²;
- 2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi, w tym wolnostojących stacji transformatorowych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych;

11. Na terenie kategorii MU dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;

12. Na terenie kategorii MU dopuszcza się wydzielenie nowych działek niespełniających warunków określonych w ust. 12, jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 1000m²

13. Na terenie kategorii MU powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

Rozdział 3. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głogów Głęboki - Przemysłowy” i „Sieroszowice I” oraz powiązanych z nimi funkcjonalnie innych obszarów w granicach administracyjnych gminy Grębocice, z wyłączeniem części obszarów leżących w granicach terenów górniczych „Rudna I” i Rudna II”, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/191/2009 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 września 2009 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 203, poz. 3647.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

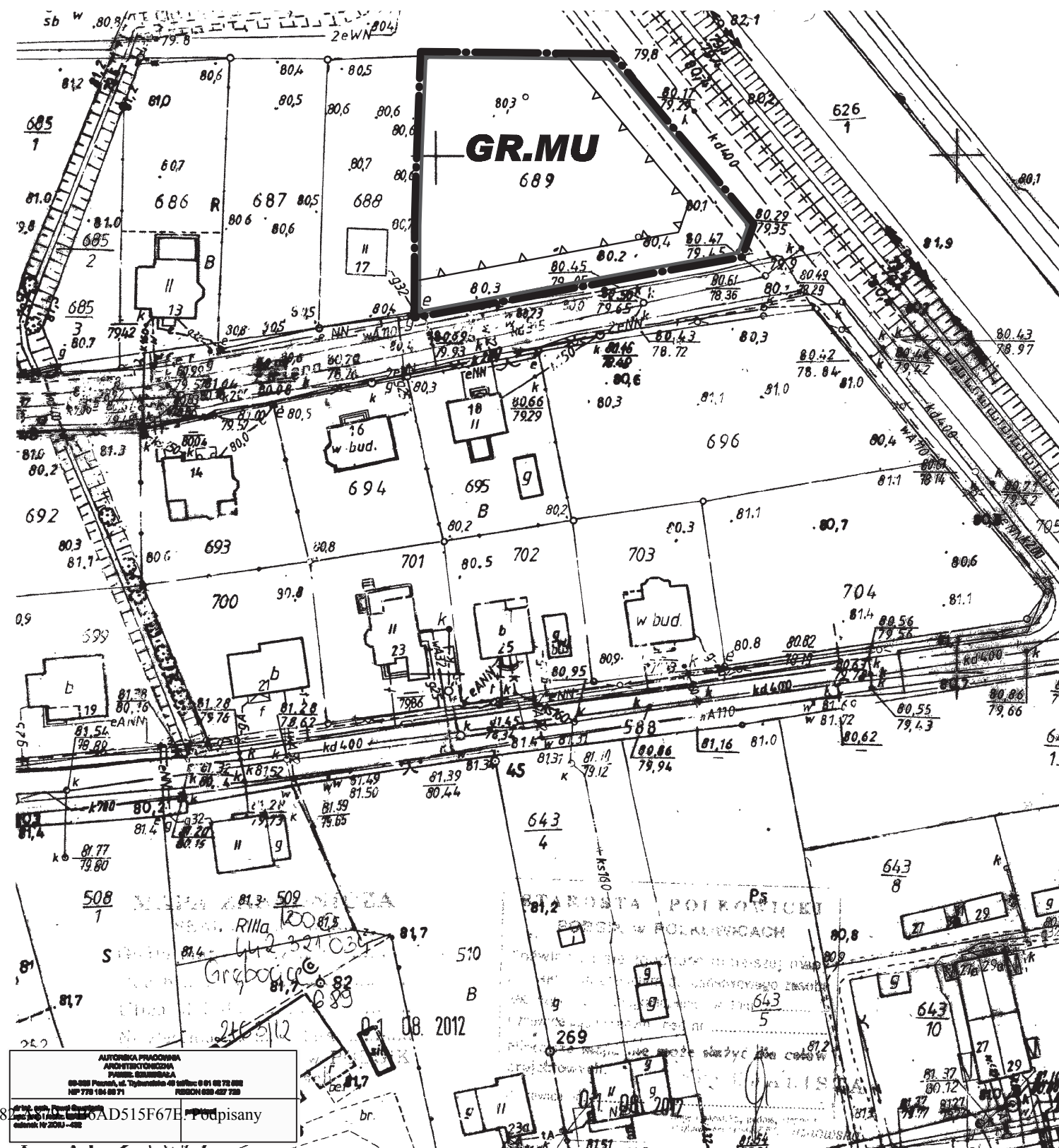
§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



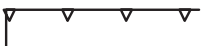
Tadeusz Kuzara

GMINA GRĘBOCICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE GRĘBOCICE GMINY GRĘBOCICE



LEGENDA

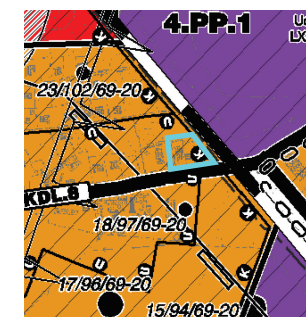
-  GRANICA OBSZRU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZENACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SYMBOL KATEGORII TERENÓW O TYM SAMYM PRZENACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

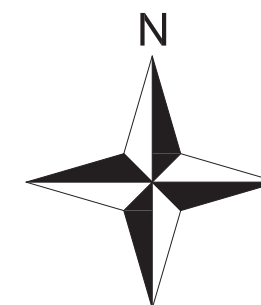
MU TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ DLA USŁUG ZARÓWNO WYSTĘPUJĄCYCH ŁĄCZNIE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JAK I ZABUDOWY SAMODZIELNIE USŁUGOWEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRĘBOCICE Uchwała Nr LII/247/2013 Rady Gminy w Grębowicach z dnia 30 grudnia 2013 roku



 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM



SKALA 1:1000



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXIII/300/2014
Rady Gminy Grębocice
z dnia 26 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 kwietnia 2014 r. do 9 maja 2014 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Grębocicach, ul. Głogowska 3, 59-150 Grębocice.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 23 maja 2014 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Zatem, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2007 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) **Rada Gminy Grębocice** odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXIII/300/2014

Rady Gminy Grębocice

z dnia 26 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcia 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

Na podstawie : art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2007 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) Rada Gminy Grębocice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice 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

Uzasadnienie

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Grębocice Gminy Grębocice opracowana została zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. j.t. z 2013 r., poz. 21, 139, 165, 888.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2013 r., poz. 1205, z 2014 r., poz. 40.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474, Nr 13, poz. 871.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. j.t. z 2013 r., poz. 7, 73, 165.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. j.t. z 2013 r., poz. 2),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2013 r., poz. 984.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2014 r., poz. 40, 376.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. j.t. z 2014 r., poz. 659.),
- 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. z 2013 r., poz. 21, 165.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Rady Gminy Grębocice Nr XXI/93/2012 z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu został zaopiniowany przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną w dniu 19 grudnia 2012

Od dnia 13 lutego 2013 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6 i 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgadniania, Wójt ogłosił i obwieścił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Obydwa dokumenty zostały w dniach od 11 kwietnia 2013 r. do 6 maja 2013 r. wyłożone do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 17 kwietnia 2013 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Dnia 28 maja 2013 roku Rada Gminy Grębocice podjęła uchwałę Nr XLII/207/2013 w sprawie uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Grębocice Gminy Grębocice. Jednakże, w toku analizy uchwały Wojewoda Dolnośląski wykazał braki w przedstawionej uchwale i zgłosił do niej uwagi. Po ich przeanalizowaniu, Wójt Gminy Grębocice wnioskował do Wojewody o odstąpieniu od kierowania uchwały do publikacji, zaś Rada Gminy podjęła uchwałę o unieważnieniu uchwały przyjmującej plan miejscowy. W celu wyeliminowania nieścisłości w projekcie planu, Wójt dokonał stosownych korekt, a następnie powtórzył procedurę w niezbędnym zakresie.

Po dokonaniu ponownej analizy zapisów uchwały, podjęto decyzję o zmniejszeniu zakresu przeznaczenia dla obszaru MU. Nowe przeznaczenie dla tego obszaru ograniczono do funkcji mieszkalno-usługowej

W związku z powyższym nie zachodziła konieczność ponowienia opiniowania i uzgadniania projektu planu, gdyż ograniczenie planowanego przeznaczenia i funkcji terenu nie wpływa na zakres zadań rządowych ani publicznych oraz nie koliduje z pozostałymi ustaleniami planu. Planowane ograniczenie zakresu przeznaczenia i funkcji terenu dotyczy jedynie działki będącej własnością Gminy Grębocice. W związku z powyższym, po powtórzeniu etapu procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu "granicą obszaru objętego planem" uznaje, się za zasadne.

W dniach od 11 kwietnia 2014 r. do 9 maja 2014 r. r. w siedzibie Urzędu Gminy w Grębocicach projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 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 wraz z możliwością wnoszenia uwag do 23 maja 2014 r.

W dniu 14 kwietnia 2014 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Grębocice uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.