

**UCHWAŁA NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC**

z dnia 11 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXV/124/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec, Uchwałą Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec oraz Uchwałą Nr XXXII/167/2018 Rady Gminy Grabowiec z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec, Rada Gminy Grabowiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec uchwalonego uchwałą Nr XX/91/2000 z dnia 15 listopada 2000 r. z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec, zwaną dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest dziesięć obszarów o łącznej powierzchni ok. 11,23 ha, zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych: Bereść, Bronisławka, Dańczypol, Góra Grabowiec, Grabowiec, Szystowice, Szczelatyn, Ornatowice, których granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały w sekcjach od 1/1 do 1/10.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej (obejmujący sekcje od 1/1 do 1/10 – obszary objęte planem, oraz sekcję 1/11 – legenda planu), 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.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną 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, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej

wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcje podstawowe, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) usługach chronionych akustycznie – należy przez to rozumieć zabudowę usługową obejmującą budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynki opieki społecznej, szpitale, oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- 7) 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.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM1, RM2, RM3, RM4 – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) PU – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) IT – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej;
- 5) WS – teren zbiorników wodnych;
- 6) R1, R2, R3 – tereny rolnicze;
- 7) ZL1, ZL2 – tereny lasów;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) ustala się usytuowanie budynków, w terenach przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z przebiegiem linii zabudowy wskazanej na rysunku planu, jeśli linia ta została wyznaczona;
- 2) w przypadku gdy w terenie nie została wyznaczona linia zabudowy, usytuowanie budynków odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem RM3 dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 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.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia i 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, ciemnozielonego, grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy, pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 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 infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
 - a) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - c) punkty do zbierania lub przeładunku złomu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MN jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 6) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Grabowiec;
- 7) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 8) nakaz kształtowania zespołów zieleni w oparciu o istniejący drzewostan lub w nawiązaniu do istniejących w otoczeniu zespołów roślinnych;
- 9) na terenach rolniczych należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych zlokalizowanych przy granicach działek;
- 10) ustala się ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 9-91/133 tożsamą z linią rozgraniczającą terenu RM2;

- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem WS częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się pasy technologiczne od linii średniego napięcia po 6,0 m w obie strony od osi tych linii, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

3. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczącą możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, która jest tożsama z zasięgiem terenu PU.

4. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu PU.

5. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w ust. 3.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem MN – 1200m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem PU – 1500 m²,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem IT – 150 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem MN – 20 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem PU - 25 m,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem IT – 10 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD1 i KDD2;
- 2) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają droga powiatowa oznaczona symbolem KDZ oraz pozostałe drogi powiatowe przebiegające przez gminę zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 3) połączenie obszaru planu z gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2 oraz pozostałe drogi gminne zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 4) w terenach MN, PU, IT dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:

- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług realizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolem PU – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w terenach MN, RM1, RM2, RM3, RM4, IT, PU pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania 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 istniejącego lub projektowanego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 3) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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 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) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu;
- 2) realizację 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 i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych 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.

Rozdział 10.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD1 i KDD2.

2. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) realizacja budynków garażowych w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych do 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 2962 za pośrednictwem terenów położonych poza obszarem planu, w tym przez działki 2948 i 2974;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2, RM3, RM4:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki garażowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków do 9 m,
 - budowli rolniczych do 15 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- dla pozostałych budynków dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

4) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu RM1 z drogi wewnętrznej stanowiącej działkę 1851/3 przylegającej do terenu od strony zachodniej,

b) dla terenu RM2 z drogi publicznej stanowiącej działkę 1648/3, za pośrednictwem terenu położonego poza obszarem planu,

c) dla terenu RM3 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 207 przylegającej do terenu od strony południowej,

d) dla terenu RM4 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD1;

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

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PU:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW – wyłącznie z zakresu instalacji wykorzystujących biomasę i biogaz tj. biogazowni;

3) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;

4) zakaz lokalizacji usług chronionych akustycznie;

5) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych, służących zagospodarowaniu wód opadowych;

6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków do 10 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD2;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IT:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - telekomunikacyjna;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków do 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem WS:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, w tym stawy rybne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnicze;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pomostów, grobli, zapór ziemnych, przepustów wałowych i mnichów oraz inne budowle hydrotechniczne służące hodowli ryb;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej stanowiącej działkę 222 za pośrednictwem terenów położonych poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizowanie stawów rybnych;
- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie istniejących dojazdów do pól;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających do 16,8 m, zgodnie z rysunkiem planu – co stanowi fragment istniejącej drogi powiatowej;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,3m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu – co stanowi poszerzenie drogi gminnej przylegającej do terenu KDL od strony wschodniej;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD1 – 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu – co stanowi poszerzenie drogi gminnej przylegającej do terenu KDD1 od strony północnej,
 - b) drogi KDD2 do 11,2 m zgodnie z rysunkiem planu – co stanowi poszerzenie drogi gminnej przylegającej do terenu KDD2 od strony północnej;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowiec.

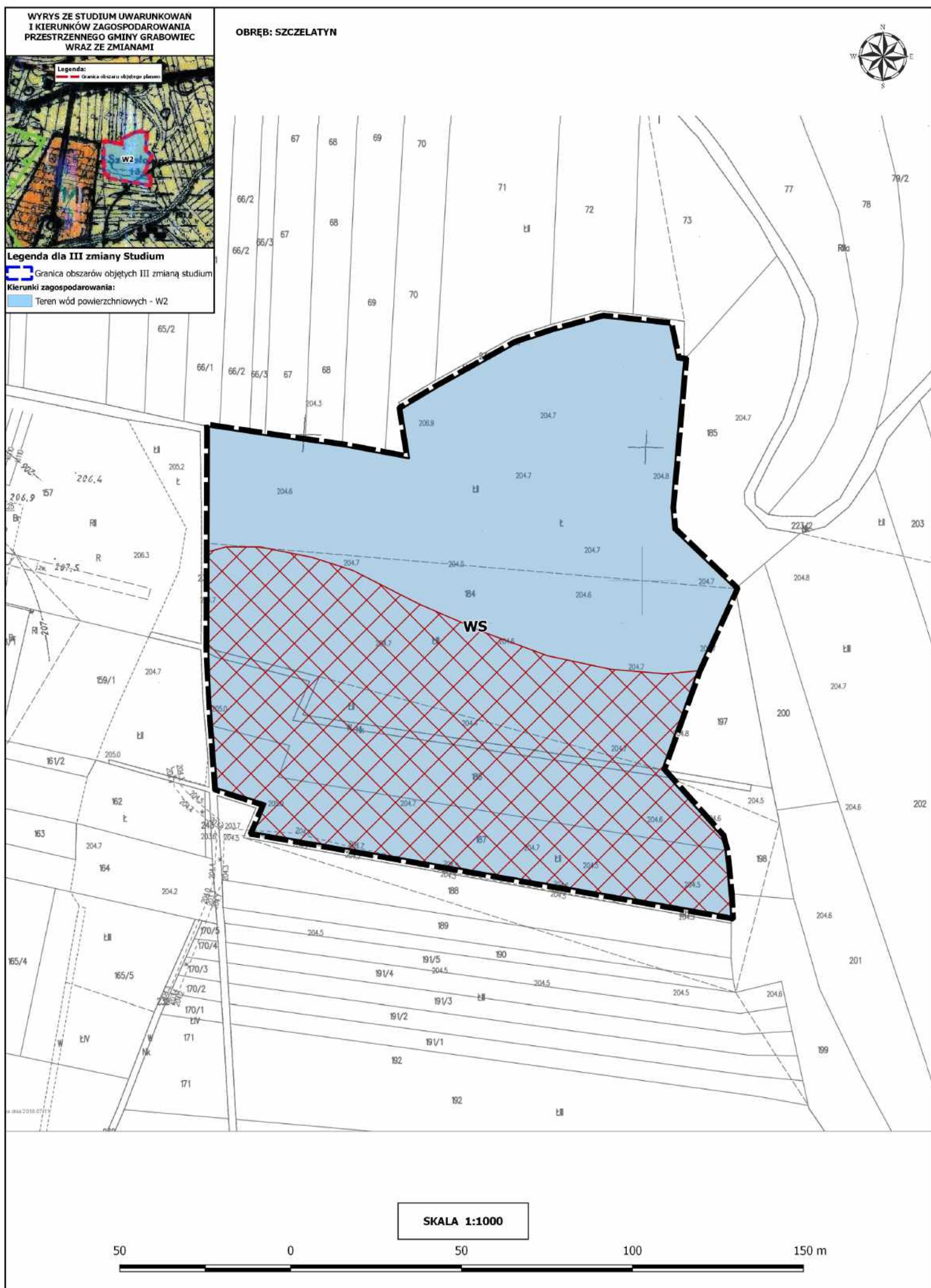
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Czata



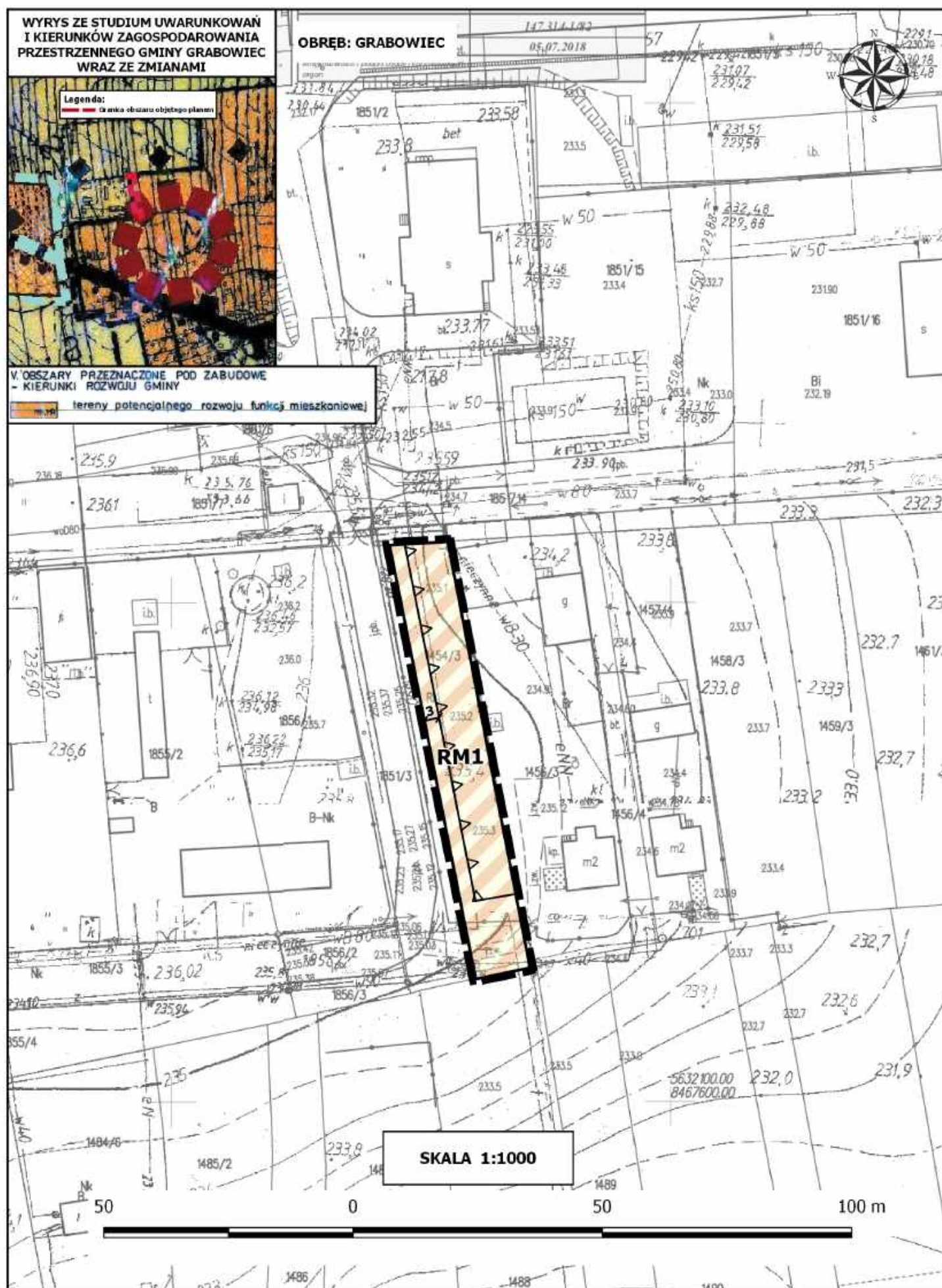
ZAŁĄCZNIK NR 1/1 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





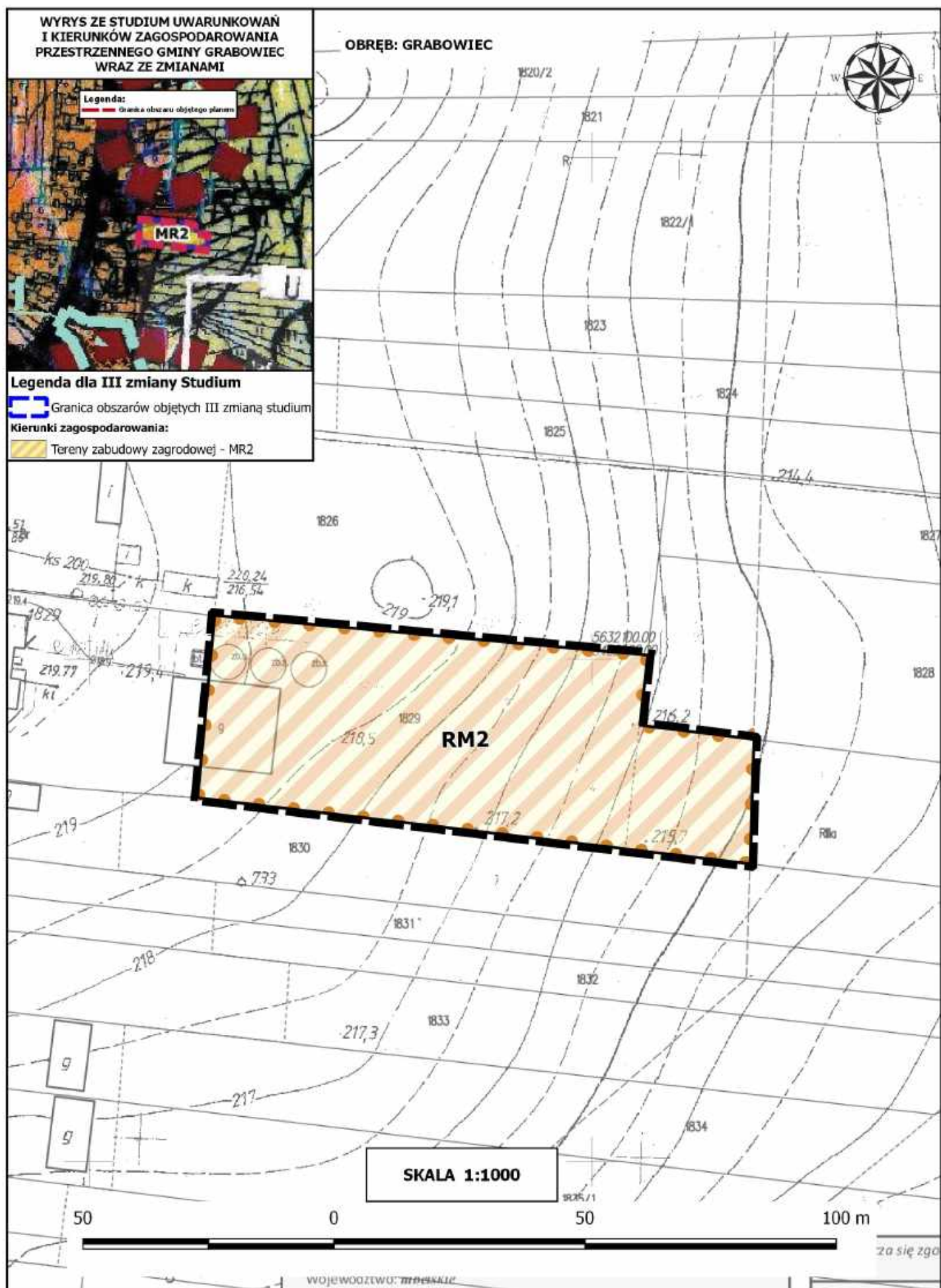
ZAŁĄCZNIK NR 1/2 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





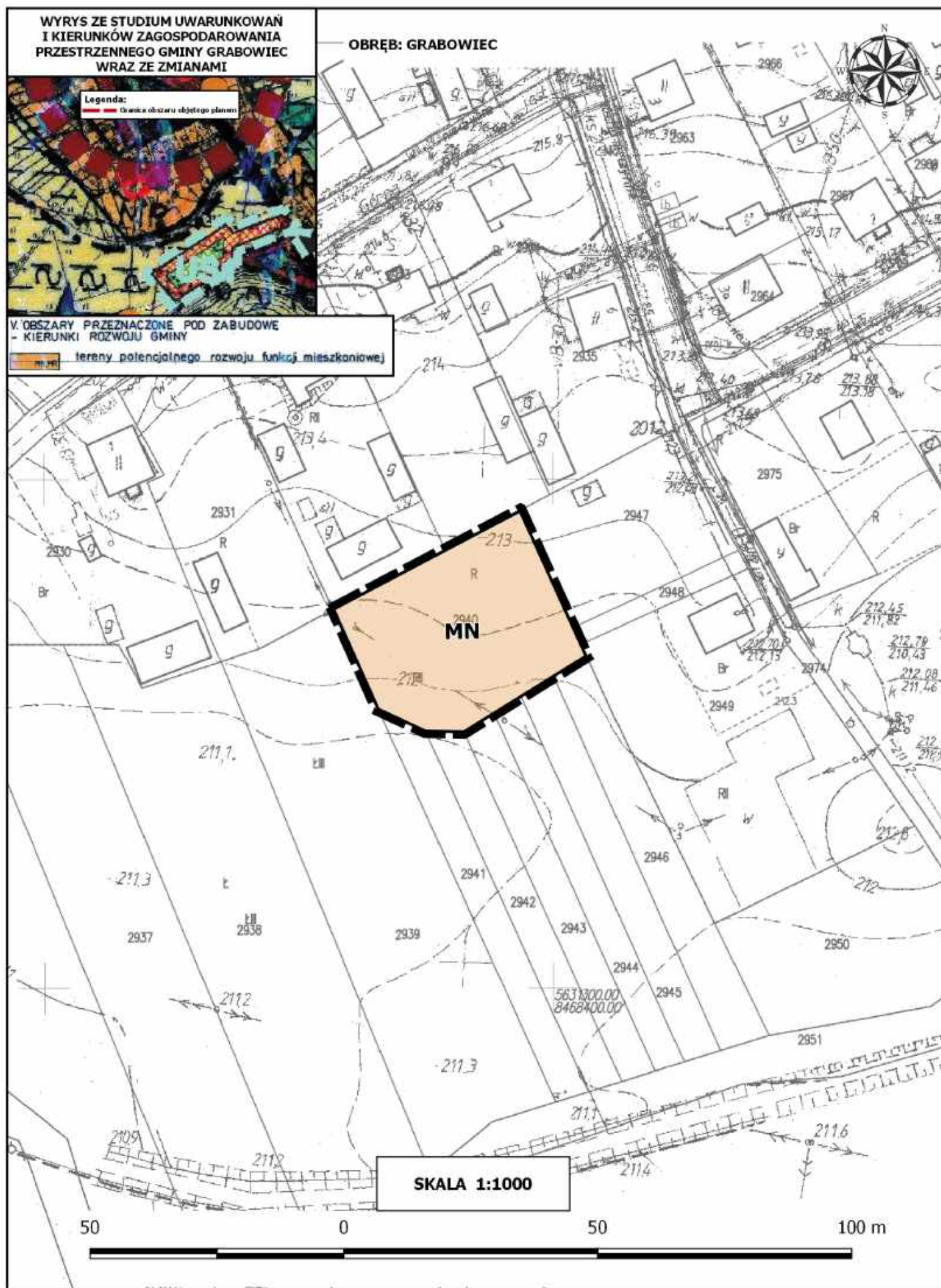
ZAŁĄCZNIK NR 1/3 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





ZAŁĄCZNIK NR 1/4 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





ZAŁĄCZNIK NR 1/5 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNI 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec



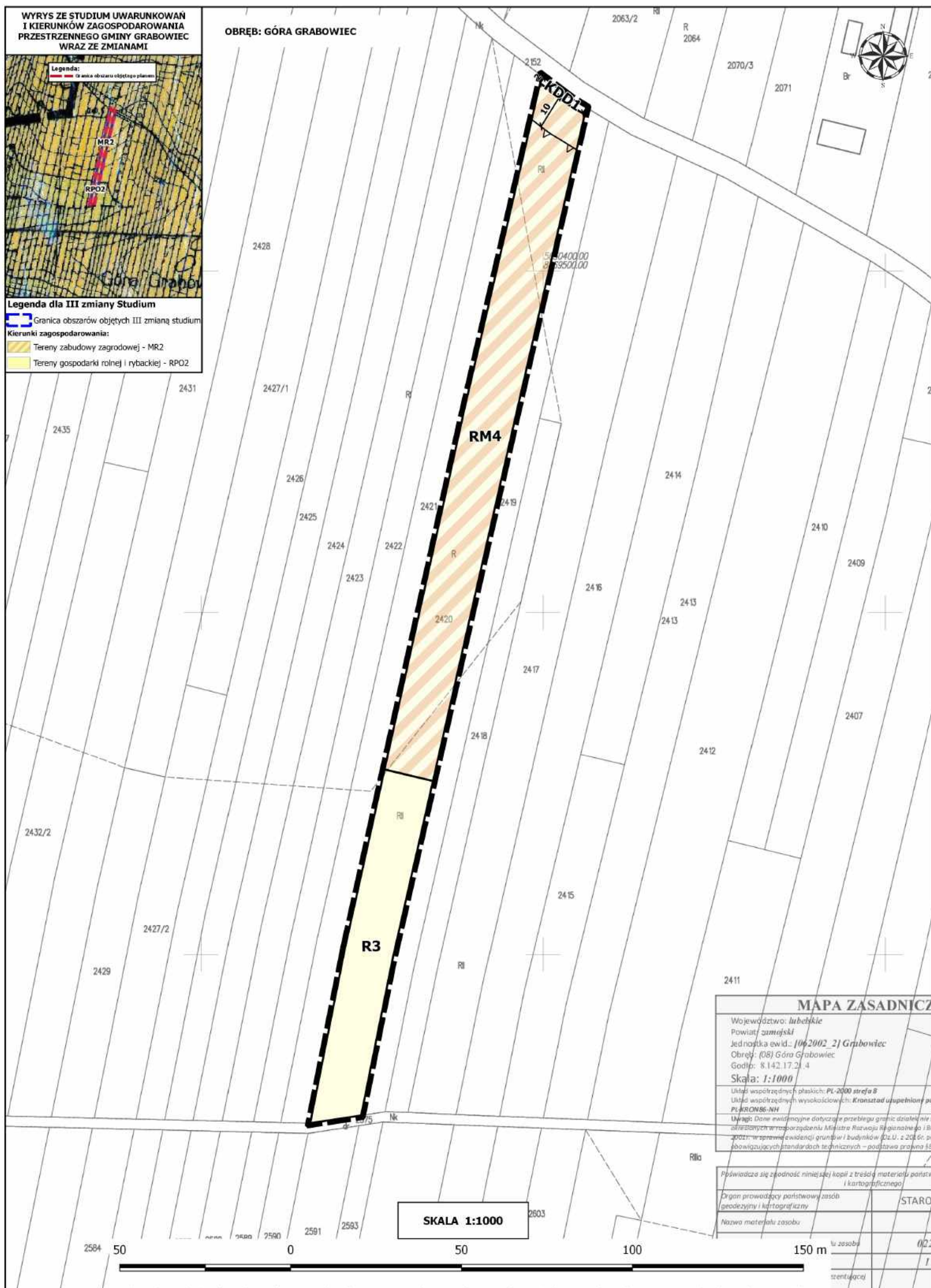


ZAŁĄCZNIK NR 1/6 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec



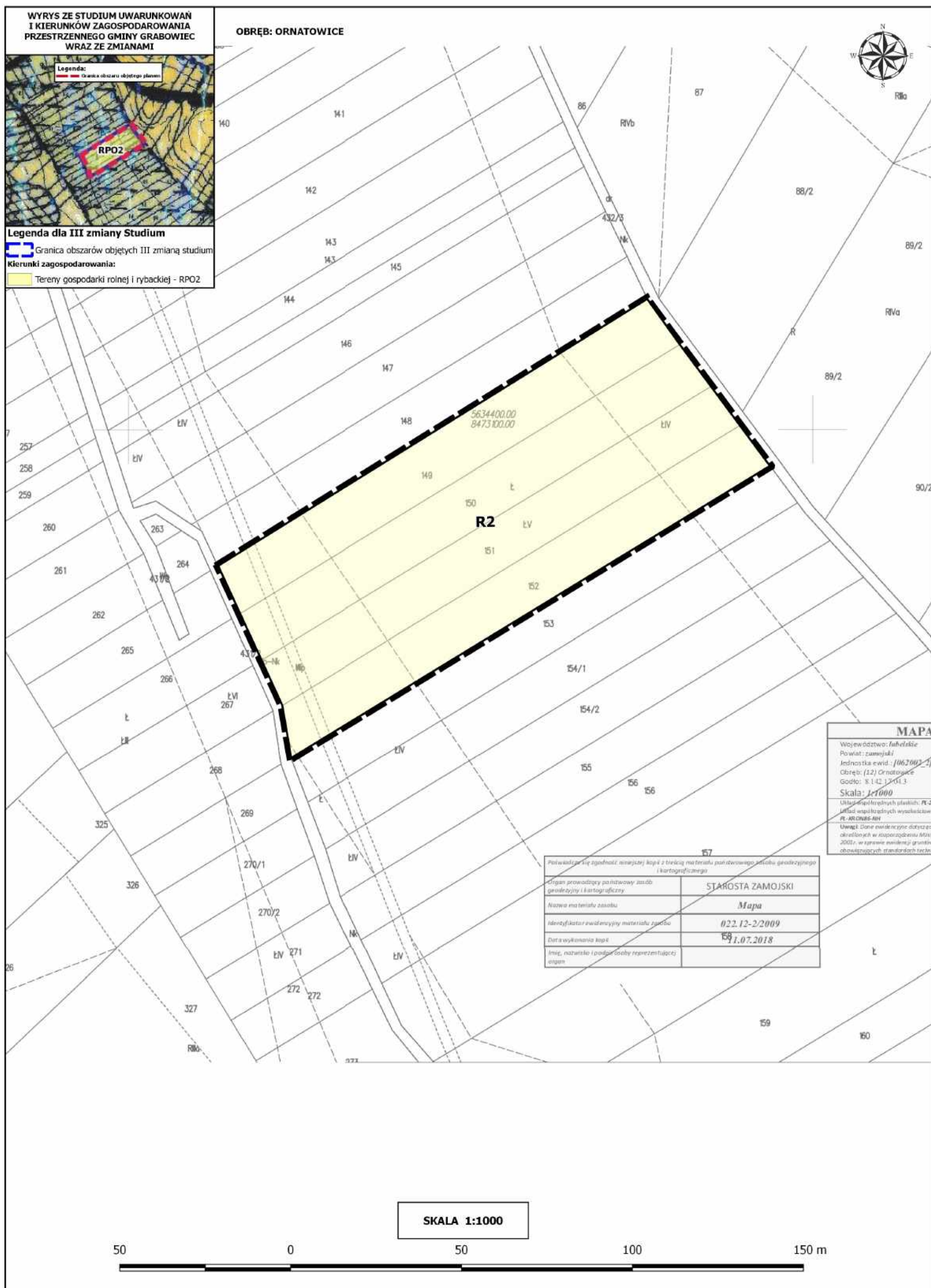


ZAŁĄCZNIK NR 1/7 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec



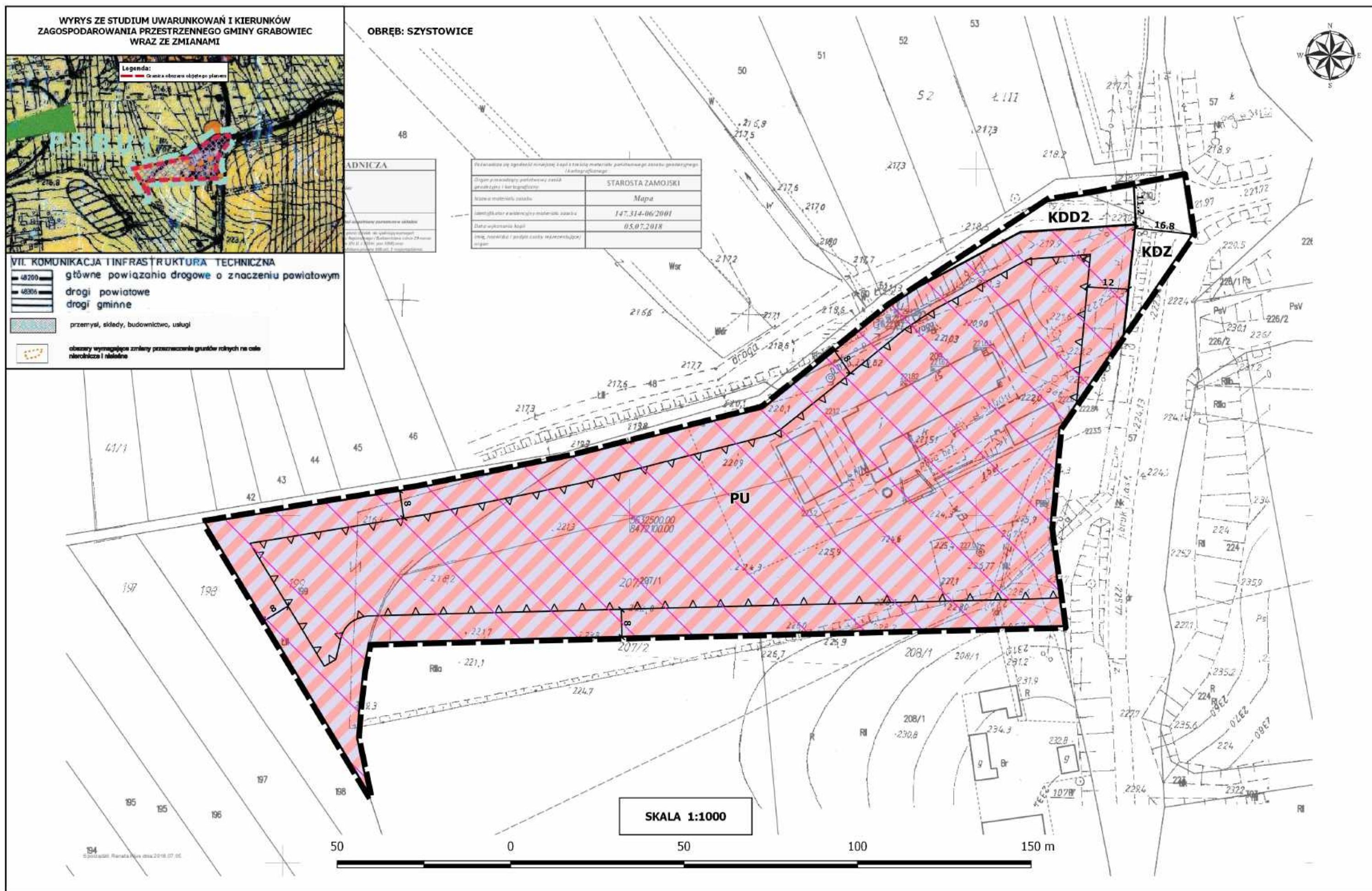


ZAŁĄCZNIK NR 1/8 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec



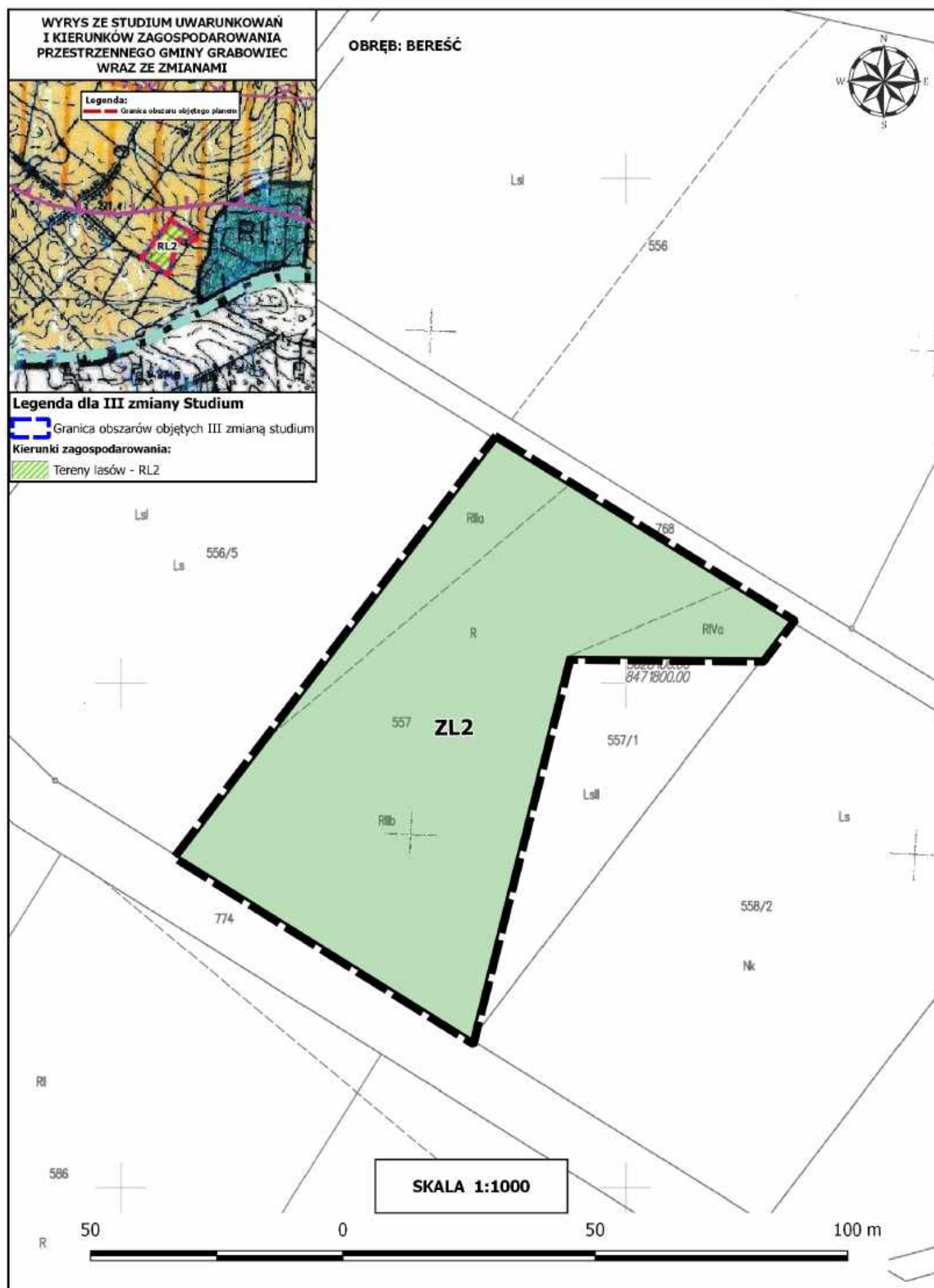


ZAŁĄCZNIK NR 1/9 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





ZAŁĄCZNIK NR 1/10 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec





**ZAŁĄCZNIK NR 1/11 DO UCHWAŁY NR XVI/86/2020
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 11 SIERPNIA 2020 R.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Grabowiec**

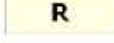
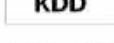
LEGENDA

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  Granice obszarów objętych planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Linia zabudowy

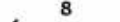
Przeznaczenie terenów:

-  **MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **RM** Tereny zabudowy zagrodowej
-  **PU** Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
-  **IT** Teren infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej
-  **WS** Teren zbiorników wodnych
-  **R** Tereny rolnicze
-  **ZL** Tereny lasów
-  **KDZ** Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
-  **KDL** Teren drogi publicznej klasy lokalnej
-  **KDD** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Pozostałe oznaczenia

-  Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
-  Pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
-  Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

-  Wymiarowanie w metrach
-  Linia elektroenergetyczna średniego napięcia
-  Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XVI/86/2020
Rady Gminy Grabowiec
z dnia 11 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.02.2020r	Osoba fizyczna	Wnioskowane przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej H – teren zabudowy handlowej P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	Dz. nr 2903 obręb Grabowiec	brak		tak		tak	Uwaga bezzasadna. Nie dotyczy obszaru planu.
2.	05.02.2020r	Osoba fizyczna	Wnioskowane przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej H – teren zabudowy handlowej P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	Dz. nr 1851/14 1851/15 1851/16 obręb Grabowiec	brak		tak		tak	Uwaga bezzasadna. Nie dotyczy obszaru planu.
3.	05.02.2020r	Osoba fizyczna	Wnioskowane przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej H – teren zabudowy handlowej	Dz. nr 2675/1 2676/7 obręb Grabowiec	brak		tak		tak	Uwaga bezzasadna. Nie dotyczy obszaru planu.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis)

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Grabowiec rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności:

- 1) poszerzenie dróg gminnych do parametrów wymaganych przepisami prawa;
- 2) realizację sieci wodociągowych poprzez wydłużenie istniejących sieci.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec sporządzona została na podstawie Uchwał:

- a) Nr XXV/124/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec,
- b) Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec
- c) Nr XXXII/167/2018 Rady Gminy Grabowiec z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec.

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 11,23 ha, położone w obrębach ewidencyjnych: Bereść, Bronisławka, Dańczypol, Góra Grabowiec, Grabowiec, Szystowice, Szczelatyn, Ornatowice. W wyznaczonych obszarach zmiana planu przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, zabudowę infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej, zabudowę produkcyjną składową i magazynową. Część obszarów dotyczy także ustalenia rolniczego i leśnego sposobu użytkowania nieruchomości. Uzupełnieniem wymienionych przeznaczeń terenów są tereny przewidziane pod poszerzenia istniejących dróg publicznych.

Zmiana planu miejscowego składa się z dziesięciu obszarów – części oznaczonych na załącznikach od 1/1 do 1/10 do uchwały. Załącznik nr 1/1 – dotyczy wyznaczenia obszaru wód i takie występuje na nim obecne zagospodarowanie. Obszary objęte załącznikami nr 1/2, 1/3, 1/6 i 1/7 dotyczą wyznaczenia obszarów pod zabudowę zagrodową – obecnie są użytkowane rolniczo, przy czym na obszarze wskazanym na załączniku nr 1/3 występują już obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Załącznik nr 1/4 – przedstawia teren wskazany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i również jest użytkowany rolniczo, podobnie jak tereny wskazane na załącznikach nr 1/5 i 1/10, które zostały przewidziane pod lasy. Obszar wskazany na załączniku nr 1/8 – to teren przewidziany pod rolę i stawy rybne. Z kolei załącznik nr 1/9 – przedstawia obszar obejmujący teren wskazany pod zabudowę produkcyjną, usługową, składową i magazynową jest obecnie terenem zabudowy zagrodowej. W obszarze przedmiotowego planu nie występują formy ochrony przyrody. W zmianie planu miejscowego wyznaczona została strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec opracowana została zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Grabowiec Uchwał:

- a) Nr XXV/124/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec,
- b) Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy Grabowiec z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec,
- c) Nr XXXII/167/2018 Rady Gminy Grabowiec z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do

sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec, kolejno:

- ogłoszono dnia 25 lipca 2018 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu zmiany planu miejscowego,
- uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej opinię o projekcie zmiany planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (otrzymano odmowę uzgodnienia projektu zmiany planu miejscowego od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie),
- projekt zmiany planu miejscowego został skorygowany w zakresie uwag Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po czym uzyskano uzgodnienie,
- wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za pośrednictwem Marszałka Województwa Lubelskiego po uprzednim uzyskaniu opinii Lubelskiej Izby Rolniczej o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RII na cele nierolnicze i uzyskano zgodę w dniu 13 stycznia 2020 r. w stosunku do wnioskowanych gruntów o powierzchni 0,1648 ha,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 30 stycznia 2020 r. do 20 lutego 2020 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 14 lutego 2020 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 5 marca 2020 r. W tym terminie wpłynęły 3 uwagi – wszystkie nie zostały uwzględnione gdyż nie dotyczyły obszaru opracowania planu,
- przedstawiono Radzie Gminy Grabowiec projekt zmiany planu miejscowego do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy oraz wyznaczenie terenów otwartych – rolniczych i leśnych;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:

- instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
- obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- punkty do zbierania lub przeładunku złomu,

c) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

d) uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze,

e) zachowanie terenów wód powierzchniowych – stawów;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz połączenie obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy poprzez drogi gminne dojazdowe jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogi powiatowe, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod zabudowę dotychczas niezabudowanych wolnych przestrzeni występujących wśród istniejącej zabudowy (teren MN) bądź przeznaczenie pod zabudowę związaną z rolnictwem terenów na których gospodarka rolna ma duże możliwości rozwoju, jak też przeznaczenie pod zalesienie gruntów niższych klas bonitacyjnych lub gruntów występujących w otoczeniu istniejących lasów oraz wyznaczenie możliwości realizacji hodowli ryb na terenach gospodarki rolnej. Tym samym ustalenie rolniczych i leśnych przeznaczeń terenów w gminie o wysokich walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców – właścicieli gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Grabowiec, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) kontynuację zabudowy przy istniejącym układzie komunikacyjnym poszczególnych miejscowości, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie terenów do poszerzenia dróg publicznych.

Tereny przewidziane pod zabudowę, dla których został sporządzony projekt zmiany planu miejscowego częściowo znajdują się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej oraz częściowo położone są poza takim obszarami. Nowa zabudowa wyznaczona poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ma charakter wyłącznie zagrodowy i jej lokalizowanie w oddaleniu od istniejących zabudowań jest uzasadnione gdyż wynika z racjonalnego prowadzenia gospodarki rolnej.

Podczas procedowania zmiany planu miejscowego Wójt Gminy Grabowiec wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie zmiany planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla części obszarów objętych planem. Zmiana Studium umożliwiła realizację zmiany planu miejscowego zgodnie z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Grabowiec. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów nią objętych. Sporządzenie planu uzasadnione jest także ekonomicznie, gdyż wprowadza możliwość zabudowy zagrodowej na tereny rolnicze, dopuszcza lokalizację przemysłu, składów i magazynów oraz usług zapewniając odpowiednie zaplecze dla gospodarki rolnej oraz wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie plomb w zwartej zabudowie miejscowości. Zmiana planu ponadto ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie w znacznej części istniejących ciągów dróg publicznych. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci wodociągowej dla terenów dotychczas nieuzbrojonych, realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy poprzez brak negatywnego oddziaływania na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców oraz inwestorów.

Wskazane w zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolne. Ponadto dla części terenów stanowiących użytki rolne klasy II uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Lokalizacja nowej zabudowy uwzględnia również minimalizowanie transportochłonności układu

przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej oraz wzdłuż istniejących dróg publicznych.

Z uchwały nr VI/30/2019 Rady Gminy Grabowiec z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika częściowa nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec przyjętego uchwałą Nr III/21/02 z dnia 31 grudnia 2002 r. a tym samym potrzeba kontynuacji rozpoczętych procedur planistycznych w tym procedury niniejszej zmiany planu. Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie zmiany planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod poszerzenie drogi,
- b) kosztów budowy sieci wodociągowej.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia zmiany planu miejscowego są:

- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje,
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu – dla części terenów w której taka zmiana nastąpi.

Prognoza skutków finansowych zmiany planu miejscowego wskazuje, iż uchwalenie planu będzie miało wpływ na wydatki z budżetu Gminy Grabowiec. Gmina może ponieść koszty związane z realizacją ustaleń planu w zakresie budowy dróg oraz infrastruktury technicznej, natomiast prognozowane przychody z tytułu podatku mogą w przyszłości zrekompensować poniesione koszty. W przypadku zainwestowania terenów przemysłowych wartość podatków z obszaru planu miejscowego znacznie wzrośnie. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.