



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 stycznia 2025 r.

Poz. 532

UCHWAŁA NR X/43/2024 RADY GMINY GRABOWIEC

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr XLVI/261/2022 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec zmienionej Uchwałą Nr IV/15/24 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 lipca 2024 r., stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec uchwalonego uchwałą Nr XX/91/2000 z dnia 15 listopada 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Grabowiec uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 0,3950 ha, zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Grabowiec, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000 – sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na części graficznej 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;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

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

- 1) U – teren usług;
- 2) U-P – teren usług lub produkcji;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;
- 2) w przypadku gdy w terenie nie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, usytuowanie budynków odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budowli, za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej oraz o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – 18 m,
 - b) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. 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.

§ 7. 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, betonu, 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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 3) 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;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Grabowiec;
- 5) nakaz kształtowania zespołów zieleni w oparciu o istniejący drzewostan lub w nawiązaniu do istniejących w otoczeniu zespołów roślinnych.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Chełm – Zamość) nr 407, dla którego sposób zagospodarowania określony został ustaleniami planu, w tym w szczególności w zakresie dopuszczalnego sposobu i zagospodarowania terenu oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 – 500 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki – 20 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°.
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym i gminnym układem transportowo-komunikacyjnym, położonym poza obszarem planu, zapewnia wyznaczony teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem KR;

2) 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 usług – minimum 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dla zabudowy usług lub produkcji – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca,

Rozdział 8.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 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 teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się likwidację istniejących sieci.

5. 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.

6. 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 zastosowanie rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. 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.

8. 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;

9. 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.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem sieci ciepłowniczych lub ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

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

Rozdział 9.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami 1U, 2U.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 10 m,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy budynków usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°,
 - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie lub dwuspadaowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR,
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U-P:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszcza się lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki i gastronomii,
 - c) teren usług nauki i edukacji,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) teren elektrowni wiatrowej,

- i) teren przemysłu portowego;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleni urządzona;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 20 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - f) maksymalna powierzchnia paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,9 do 8,3 m zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

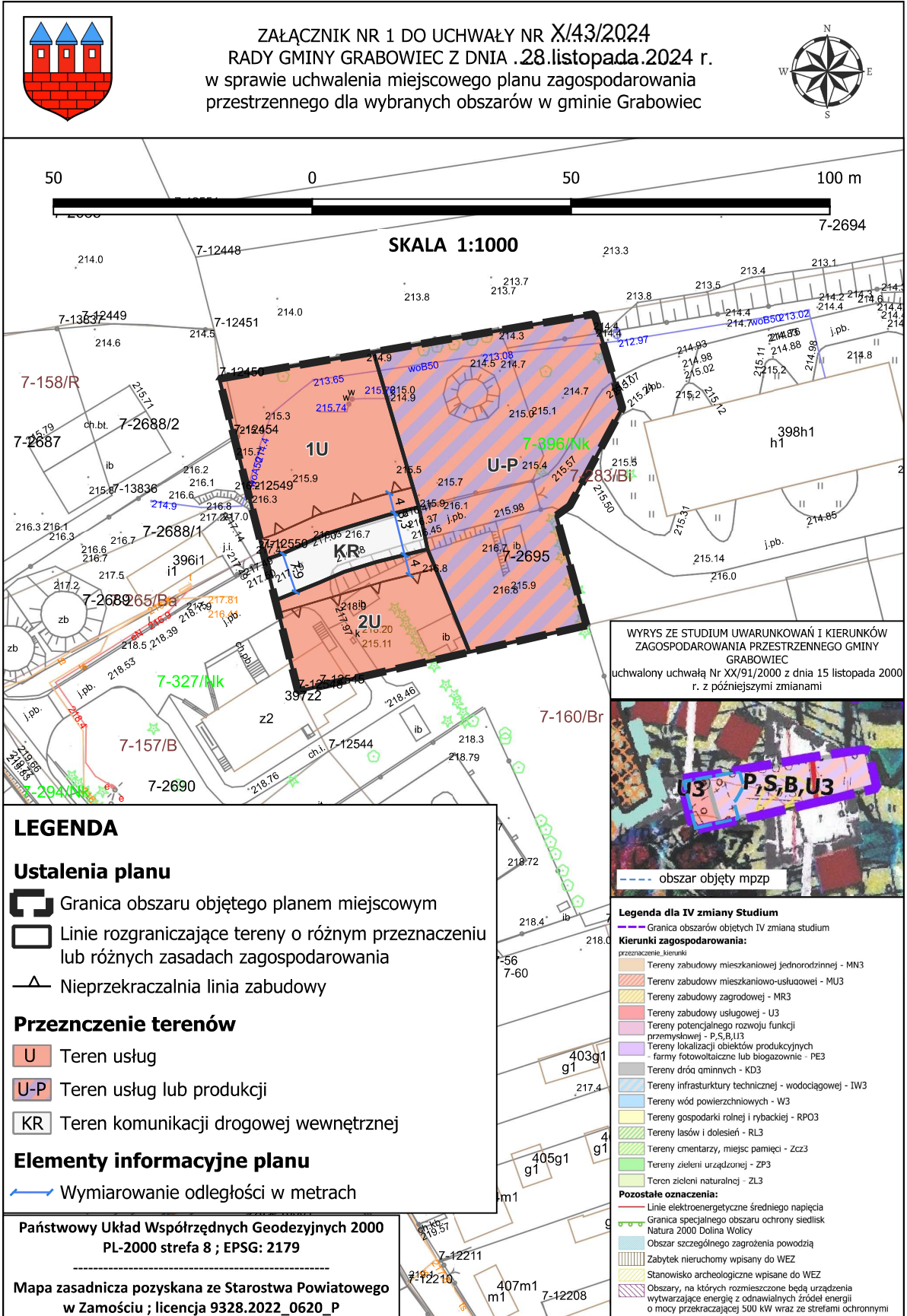
**Rozdział 11.
Ustalenia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Wojciech Bernard



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr X/43/2024
Rady Gminy Grabowiec
z dnia 28 listopada 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2024 r. do 15 października 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Grabowiec. W dniu 3 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 29 października 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr X/43/2024

Rady Gminy Grabowiec

z dnia 28 listopada 2024 r.

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 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Grabowiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec część A nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 2. Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostały ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXX/142/2009 Rady Gminy Grabowiec z dnia 14 sierpnia 2009 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/43/2024

Rady Gminy Grabowiec

z dnia 28 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę