



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 472

### UCHWAŁA NR XVII/93/2025 RADY GMINY GRABOWIEC

z dnia 7 listopada 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec – etap B**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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, zmienioną 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec, zwaną dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni ok. 70,8 ha, zlokalizowane

w obrębach ewidencyjnych: Bereść, Bronisławka, Czechówka, Dańczypól, Góra Grabowiec, Grabowczyk, Grabowiec, Szystowice, Ornatowice, Rogów, Siedlisko, Skomorochy Duże, Tuczępy, Wolica Uchańska, Wólka Tuczępska, Żurawłów, których granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały w arkuszach od 1/1 do 1/44.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000 (obejmująca arkusze od 1/1 do 1/4, od 1/6 do 1/12, od 1/15 do 1/25, od 1/27 do 1/41, 1/44), w skali 1:2000 (obejmujący arkusze 1/5, 1/13, 1/14, 1/26, 1/42, 1/43) – sporządzony na urzędowej kopii mapy ewidencyjnej

i zasadniczej oraz arkusz 1/50 – 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;

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) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie pełniące funkcję uzupełniającą przeznaczenia terenu, przy czym powierzchnia całkowita tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) 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) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) pas techniczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) IW – teren wodociągów;
- 11) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 12) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 13) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 14) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 15) L – teren lasu;
- 16) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 17) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 18) CZ – teren cmentarza zamkniętego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 vegetację 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) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:
  - a) MNW jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW-U jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 8U jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) US jak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
  - e) RZ jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
  - f) RZM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.
- 4) 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;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Grabowiec;
- 6) nakaz kształtowania zespołów zieleni w oparciu o istniejący drzewostan lub w nawiązaniu do istniejących w otoczeniu zespołów roślinnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 9.** Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, którego granice wskazano na części graficznej planu – Urząd Gminy (działka wraz z budynkiem), ob. Gminny Ośrodek Kultury wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1599, działka ew. nr 1829 – decyzja WKZ z dn. 14.12.1990 r.,
- 2) wskazuje się na części graficznej planu obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) Cmentarz prawosławny "nowy" w Bereściu zlokalizowany w terenie CZ,
  - b) Założenie dworsko-ogrodowe w Siedlisku zlokalizowane w terenie 5RZM, 6U oraz 4KDD,
  - c) Założenie dworsko-ogrodowe w Ostkowie (obręb Tuczępy) zlokalizowane w terenie ZP.
- 3) dla obiektu, o których mowa w pkt 2 lit a ustala się zachowanie lokalizacji oraz formy;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 lit b i c ustala się utrzymanie starodrzewia z wyłączeniem cięć pielęgnacyjnych i wycinki w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 5) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na części graficznej planu dla stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP:
  - a) 86-91/133 zlokalizowanego w terenach 3RZ, 4RZ,
  - b) 86-90/1 zlokalizowanego w terenie 1ZN;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt. 5 obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

**§ 10. 1.** Wyznacza się pasy techniczne od linii średniego napięcia po 6,0 m w obie strony od ositych linii, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

§ 11. 1. Wyznacza się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, związane z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu farm fotowoltaicznych lub biogazowni, o mocy przekraczającej 500kW, które zostały wskazane na części graficznej planu.

2. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów U-P, PEF.

3. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu farm fotowoltaicznych lub biogazowni, o mocy przekraczającej 500kW, nie mogą przekroczyć granic stref ochronnych, o których mowa w ust. 1.

§ 12. Wskazuje się na części graficznej planu strefy ochrony sanitarnej o zasięgu 50 m i 150 m od cmentarza czynnego, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu zachowania wymogów sanitarnych dla terenów cmentarzy.

### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, napodstawie odrębnych przepisów**

§ 13. 1. Wskazuje się, że tereny 1RZM, 1WS, 1ZN w części znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Dolina Wolicy” PLH060058, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

§ 14. 1. Wskazuje się, że tereny 1KDD, 1RZM, 1WS, 1RZ, 2KDD, 2RZ w całości znajdują się w granicach otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Tereny oznaczone symbolem 1KDL, 2ZN, 3ZN, 2WS, 9KDD częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. 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 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 17. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolem MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 1US, 7U – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach oznaczonych symbolem 2U, 3U, 5U, 6U, 8U, 10U, 2US, IW – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach oznaczonych symbolem 1U, 9U, 12U – 800 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenach oznaczonych symbolem od 1PEF do 4PEF, od 1U-P do 4U-P, 4U, 11U – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalny front działki:
  - a) w terenach oznaczonych symbolem MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 1U, 9U, 12U – 17 m,
  - b) w terenach oznaczonych symbolem 2U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8U, 10U, 1US, 2US, IW – 20 m,
  - c) w terenach oznaczonych symbolem 1PEF do 4PEF, od 1U-P do 4U-P, 4U, 11U – 25 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 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi powiatowe oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ 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 1KDL, 2KDL, 3KDL, od 1KDD do 21KDD oraz pozostałe drogi gminne zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 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 wolnostojącej, dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla zabudowy związanej z rolnictwem – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
    - dla zabudowy usług, dla zabudowy usług sportu i rekreacji – minimum 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - dla zabudowy usług lub produkcji, dla terenów wodociągów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca,
    - dla terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW – minimum 2 miejsca dla każdej inwestycji.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, od 1KDD do 21KDD.

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, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem L, WS.

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 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 11.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

§ 20. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami 1U, 2U, 6U, 8U, 9U, 12U, 1KDL, 2KDL, 3KDL, od 1KDD do 21KDD.

2. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem 1KDZ, 2KDZ.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) realizacja budynków garażowych w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – 10 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 2034, położonej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług nauki i edukacji,
  - c) teren usług sportu i rekreacji,
  - d) teren usług kultury i rozrywki,
  - e) teren usług kultury religijnej,
  - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - g) teren usług administracji,
- 3) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
- 4) realizacja zabudowy usługowej w formie:
  - a) lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) wolnostojących budynków usługowych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinny lub budynków usługowych występujących samodzielnie;
- 5) realizacja budynków garażowych w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1MNW-U z drogi publicznej stanowiącej działkę 430, położonej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2MNW-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 37, położonej poza obszarem planu;
  - c) dla terenu 3MNW-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ;

8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U, 5U, 8U, 9U, 10U, 12U:**

- 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:
    - w terenach 1U, 3U, 5U, 9U, 10U, 12U – 10 m,
    - w terenach 8U – 14 m,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla terenów 1U, 3U, 5U, 9U, 10U, 12U – 0,8,
    - dla terenu 8U – 1,2,
  - 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 dwu 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:
  - a) dla terenu 1U z drogi publicznej stanowiącej działkę 430, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 3U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 16KDD oraz z dróg publicznych stanowiących działki 788 i 706, położonych poza obszarem planu;
  - c) dla terenu 5U z drogi publicznej stanowiącej działkę 319, położonej poza obszarem planu,
  - d) dla terenu 8U z dróg publicznych stanowiących działki 2899, 2849 i 2952, położonych poza obszarem planu,
  - e) dla terenu 9U z dróg publicznych stanowiących działki 2962 oraz 2850, położonych poza obszarem planu,
  - f) dla terenu 10U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z dróg publicznych stanowiących działki 2677, 2952 położonych poza obszarem planu,
  - g) dla terenu 12U z drogi publicznej stanowiącej działkę 281, położonej poza obszarem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U, 6U, 7U, 11U:**

- 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 – 14 m,
  - b) 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 dwu o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 2U z drogi publicznej stanowiącej działkę 469/2, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 4U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KDD oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 234 położonej poza obszarem planu,
  - c) dla terenu 6U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD oraz z dróg publicznych stanowiących działki 116 i 106, położonych poza obszarem planu,
  - d) dla terenu 7U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD oraz z dróg publicznych stanowiących działki 2742 i 1131/2, położonych poza obszarem planu,
  - e) dla terenu 11U z drogi publicznej stanowiącej działkę 37 przez działkę 26/10 oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 2974 przez teren 5WS i działkę nr 2951, położonych poza obszarem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od do 35°,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1US z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 280/2, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 2US z drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KDD oraz z dróg publicznych stanowiących działki 280/2 i 493 położonych poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:

- a) budynki zaplecza technicznego,
  - b) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,
  - c) zieleń izolacyjną i urządzoną,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
  - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - f) maksymalna powierzchnia paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenów 1PEF, 4PEF z drogi publicznej stanowiącej działkę 2928 przez działki 30 i 2951, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 2PEF z drogi publicznej stanowiącej działkę 430 położonej poza obszarem planu, przez działkę 493 położoną poza obszarem planu,
  - c) dla terenu 3PEF z drogi publicznej stanowiącej działkę 507, położonej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług turystyki i gastronomii,
  - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - d) teren usług nauki i edukacji,
  - e) teren usług sportu i rekreacji,
  - f) teren usług kultury i rozrywki,
  - g) teren usług kultu religijnego,
  - h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - i) teren elektrowni wiatrowej,
  - j) teren przemysłu portowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
- 4) 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%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 1U-P drogi publicznej stanowiącej działkę 1045, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 2U-P z drogi publicznej stanowiącej działkę 1648/3, 1652/2, położonej poza obszarem planu,
  - c) dla terenu 3U-P z dróg publicznych stanowiących działki 788, 692, położonych poza obszarem planu,
  - d) dla terenu 4U-P z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 788, położonej poza obszarem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) 1KDZ – do 7,7 m,
  - b) 2KDZ – 5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) 1KDL – 14 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowania,
  - b) 2KDL – od 4,7 m do 6,8 m,
  - c) 3KDL – od 5,3 do 7,5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) drogi 1KDD – od 6,1 m do 10,5 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowania,
  - b) drogi 2KDD – od 5,5 m do 20 m,
  - c) drogi 3KDD – 5 m,
  - d) drogi 4KDD – 2,4 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowania, co stanowi poszerzenie drogi gminnej przylegającej do terenu 4KDD od strony południowej,
  - e) drogi 5KDD – od 11,8 m do 13,2 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowań,
  - f) drogi 6KDD – od 5 m do 11,1 m,
  - g) drogi 7KDD – do 6,8 m, co stanowi poszerzenie drogi gminnej w strefie skrzyżowania,

- h) drogi 8KDD – do 10 m,
  - i) drogi 9KDD – od 5 m do 23,1 m,
  - j) drogi 10KDD – do 6,8 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowania, co stanowi poszerzenie drogi powiatowej przylegającej do terenu 10KDD od strony północno-zachodniej,
  - k) drogi 11KDD – od 7 m do 10 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowań,
  - l) drogi 12KDD – do 9 m, co stanowi poszerzenie drogi gminnej w strefie skrzyżowania, przylegającej do terenu 12KDD od strony północnej,
  - m) drogi 13KDD – do 10 m, co stanowi poszerzenie drogi gminnej przylegającej do terenu 13KDD od strony północnej,
  - n) drogi 14KDD – 12 m,
  - o) drogi 15KDD – od 16,4 m do 19,3 m,
  - p) drogi 16KDD – od 10,7 m do 11,2 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowania,
  - q) drogi 17KDD – 12 m,
  - r) drogi 18KDD – od 6 m do 6,3 m,
  - s) drogi 19KDD – od 6 m do 21,5 m,
  - t) drogi 20KDD – od 5,4 m do 6 m,
  - u) drogi 21KDD – od 5 m do 12,5 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowań;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IW:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren wodociągów;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
  - a) obiekty administracyjne związane z pełnioną funkcją,
  - b) zieleń izolacyjną i urządzoną,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 12 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej stanowiącej działkę 207, położonej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1RN z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 430 przez działki nr 497 i 499, położone poza obszarem planu,

- b) dla terenu 2RN z drogi publicznej stanowiącej działkę 788 przez działki 692 i 693, położone poza obszarem planu,
  - c) dla terenu 3RN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KDD oraz z dróg publicznych stanowiących działki 1653 i 1375 położonych poza obszarem planu,
  - d) dla terenu 4RN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 11KDD,
  - e) dla terenu 5RN z drogi publicznej stanowiącej działkę 57 przez działkę 223, położonej poza obszarem planu,
  - f) dla terenu 6RN z drogi publicznej stanowiącej działkę 788 przez działki 688 i 692, położone poza obszarem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, usługi handlu związane z prowadzonym gospodarstwem;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki garażowe;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków do 10 m,
    - budowli rolniczych do 20 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1RZ z drogi publicznej stanowiącej działkę 200/3, położonej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 2RZ z drogi publicznej stanowiącej działkę 165, położonej poza obszarem planu,
  - c) dla terenu 3RZ z drogi publicznej stanowiącej działkę 1648/3 przez części działek nr 1834, 1835, 1836, 1837, 1838/2 położone poza obszarem planu,
  - d) dla terenu 4RZ z drogi publicznej stanowiącej działkę 1648/3, położonej poza obszarem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

**§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki garażowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków do 10 m,

- budowli rolniczych do 16 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

4) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu 1RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 1219 bezpośrednio lub przez działkę 659, położonej poza obszarem planu,

b) dla terenu 2RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 430, położonej poza obszarem planu,

c) dla terenu 3RZM z drogi publicznej oznaczonej symbolem 11KDD oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 430, położonej poza obszarem planu,

d) dla terenu 4RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 105, położonej poza obszarem planu,

e) dla terenu 5RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 106, położonej poza obszarem planu,

f) dla terenu 6RZM z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD,

g) dla terenu 7RZM z dróg publicznych stanowiących działki 1131/2 oraz 2742, położonych poza obszarem planu,

h) dla terenu 8RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 234, położonej poza obszarem planu,

i) dla terenu 9RZM z drogi publicznej stanowiącej działkę 144, położonej poza obszarem planu,

j) dla terenu 10RZM z drogi publicznej oznaczonej symbolem 19KDD oraz z drogi publicznej stanowiącej działkę 2/1 położonej poza obszarem planu;

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

### § 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń naturalna, plaża;

3) dopuszcza się lokalizowanie pomostów, przystani, grobli, mostów, przepustów oraz budowli hydrotechnicznych, budowli i urządzeń służących turystyce, sportom wodnym i rybackim w tym kąpielisk, a także budowli hydrotechnicznych służących hodowli ryb;

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

### § 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 4WS, 5WS:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) nakaz utrzymania cieków i rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji przepustów i mostów;

3) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych, kładek, przepustów oraz mostów;

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

### § 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

- 2) dopuszcza się realizację szlaków turystycznych w ramach istniejących dróg śródleśnych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie istniejących dojazdów;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej stanowiącej działki 95/1, 291 położonej poza obszarem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem CZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza zamkniętego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej stanowiącej działkę 788 przez działkę 692, położonej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 13.  
Ustalenia końcowe**

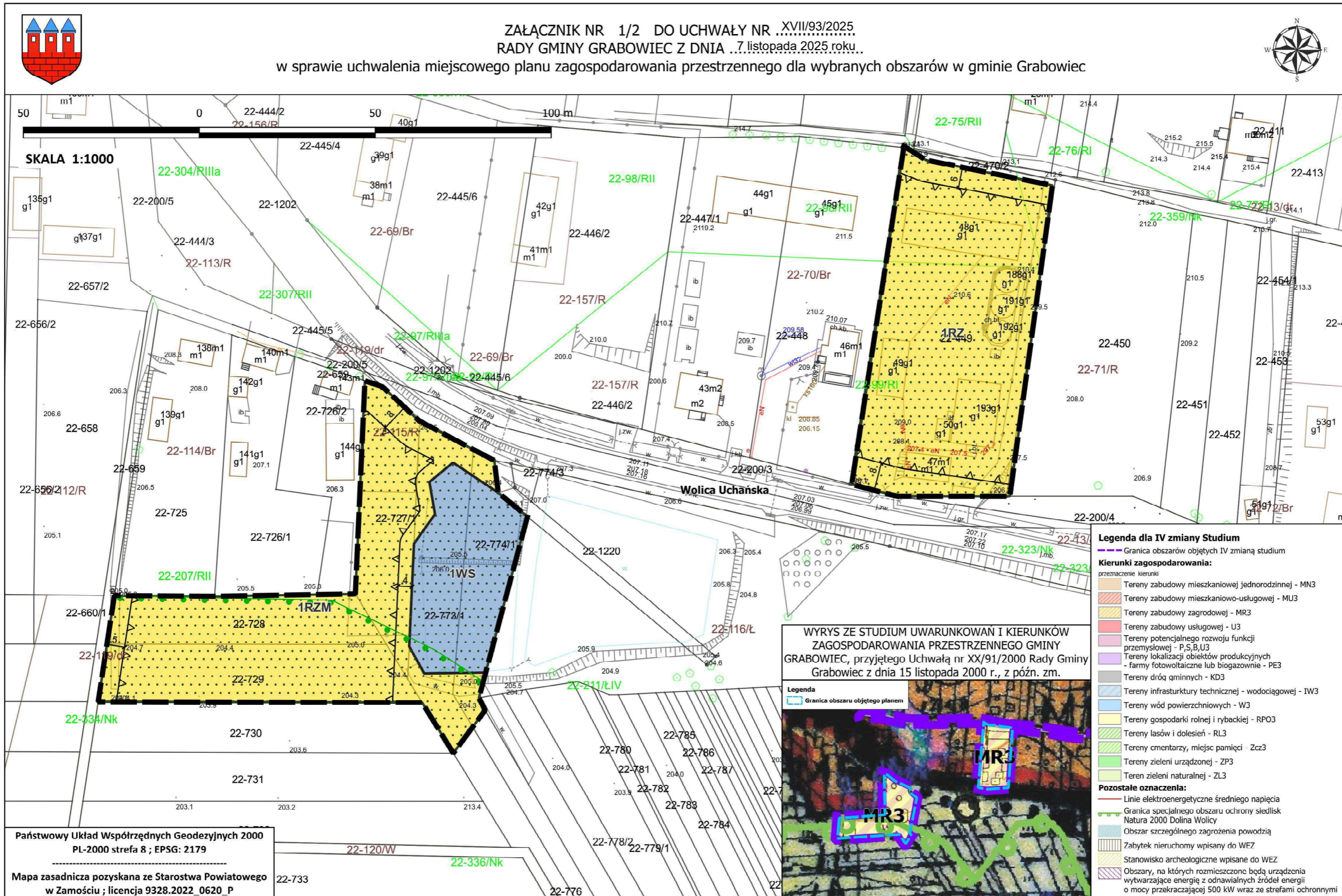
**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowiec.

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

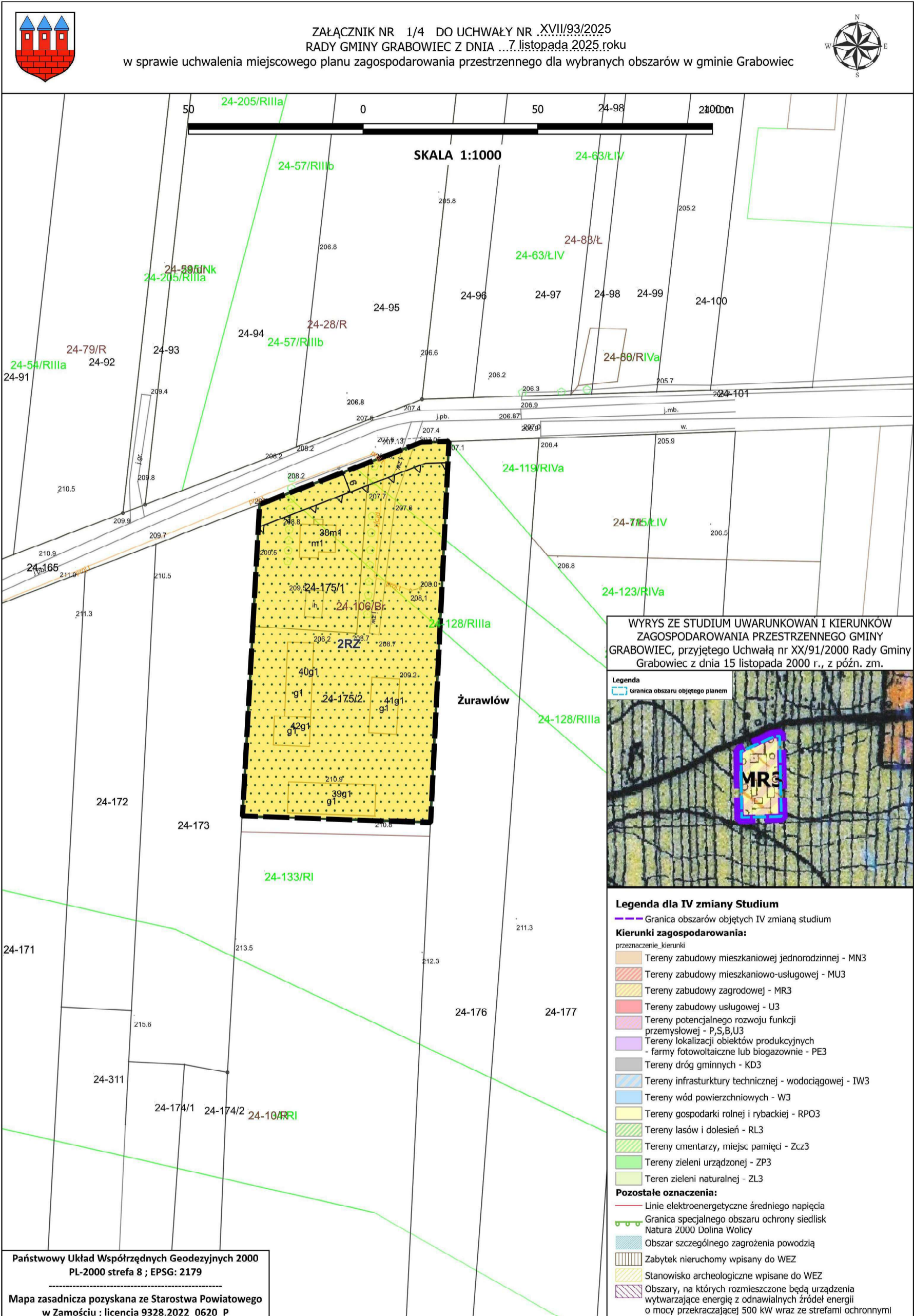
Przewodniczący Rady Gminy

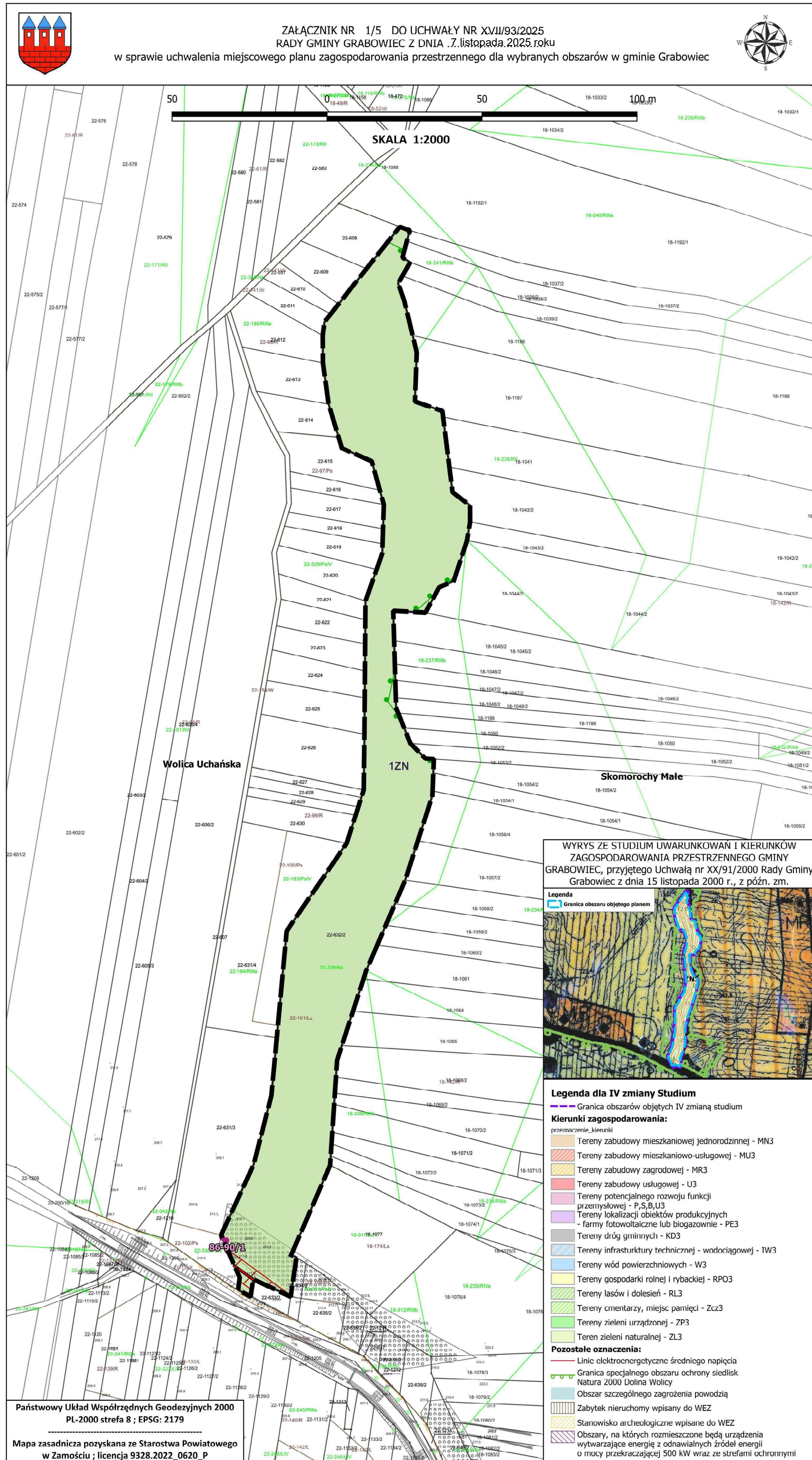
**Marek Wojciech Bernard**



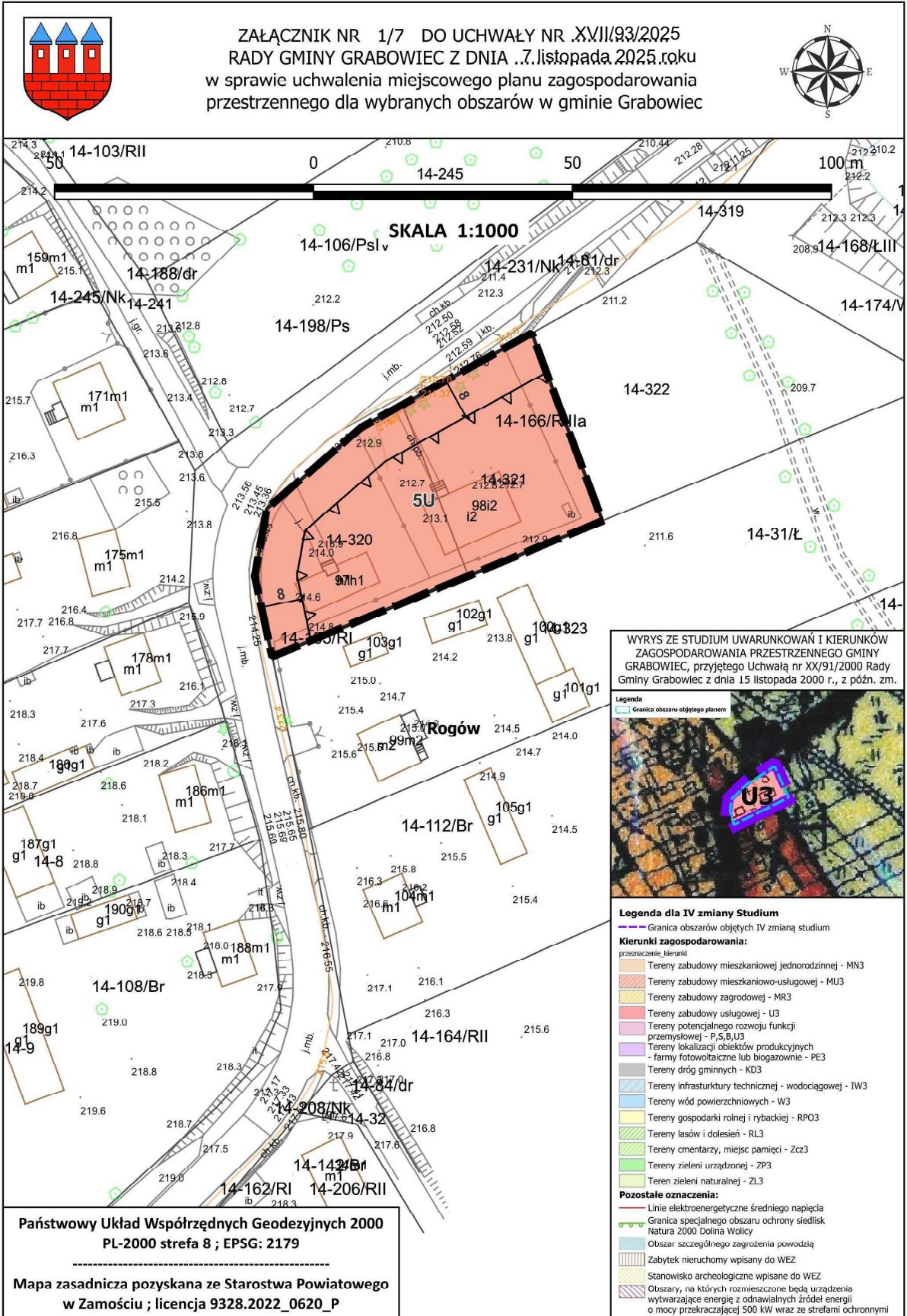




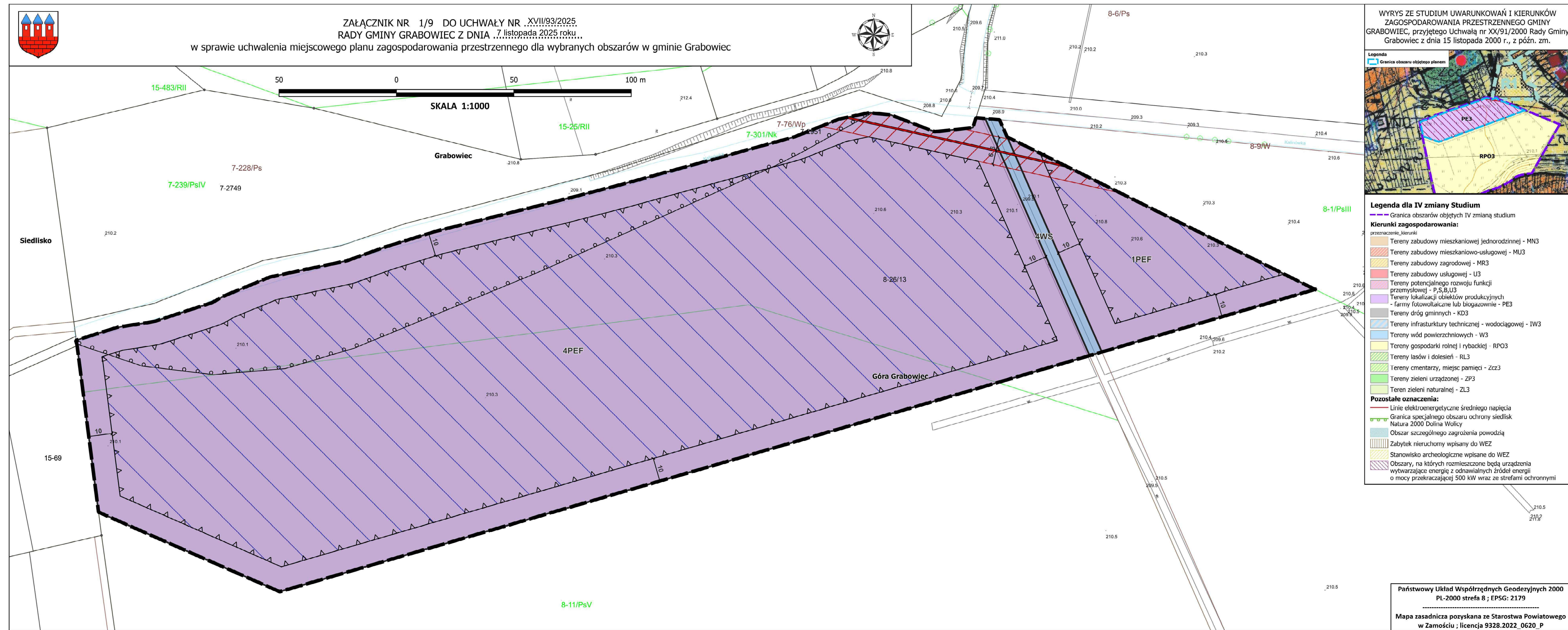


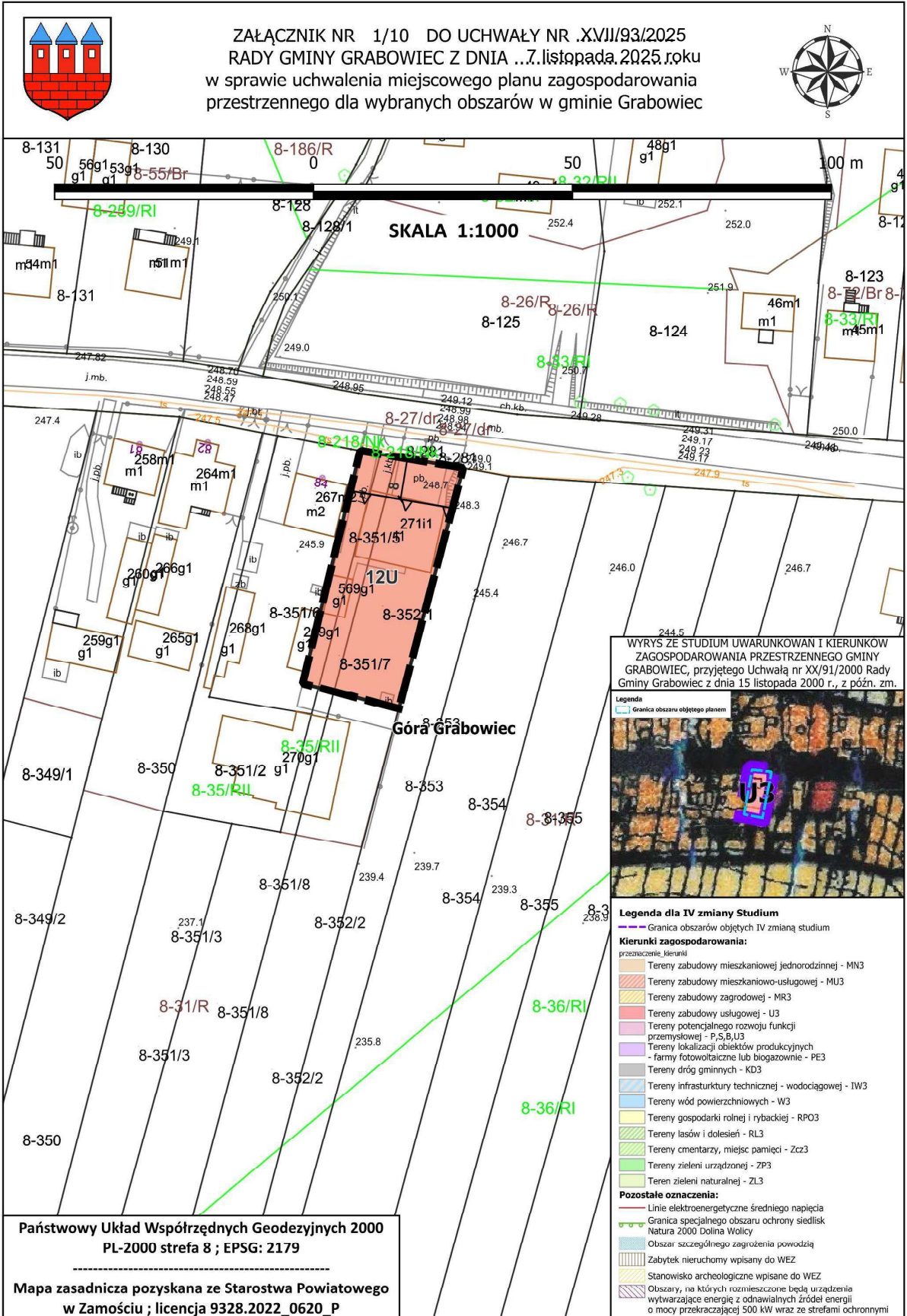




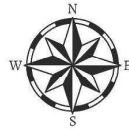






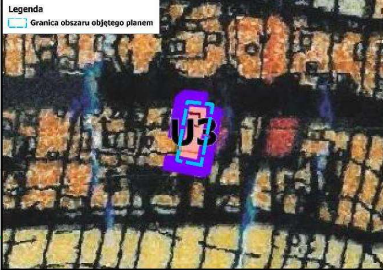


ZAŁĄCZNIK NR 1/10 DO UCHWAŁY NR .XVII/93/2025  
 RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA ..7.listopada.2025 roku  
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
 przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec



SKALA 1:1000

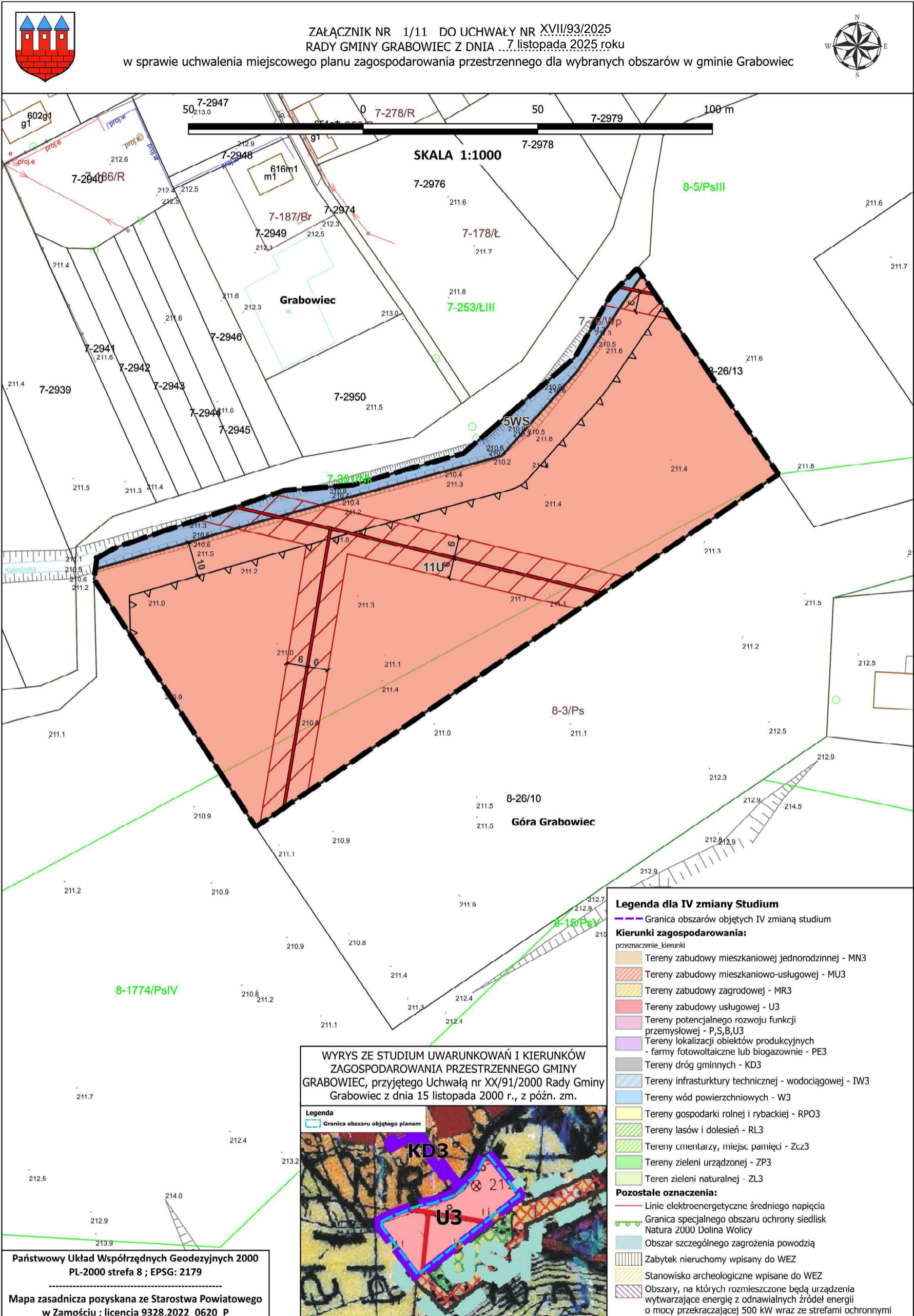
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKOW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
 GRABOWIEC, przyjętego Uchwałą nr XX/91/2000 Rady  
 Gminy Grabowiec z dnia 15 listopada 2000 r., z późn. zm.

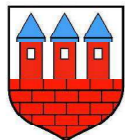


- Legenda dla IV zmiany Studium**
- Granica obszarów objętych IV zmianą studium
- Kierunki zagospodarowania:**
- przeznaczenie, kierunki
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN3
  - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU3
  - Tereny zabudowy zagrodowej - MR3
  - Tereny zabudowy usługowej - U3
  - Tereny potencjalnego rozwoju funkcji przemysłowej - P,S,B,U3
  - Tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych - farmy fotowoltaiczne lub biogazownie - PE3
  - Tereny dróg gminnych - KD3
  - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej - IW3
  - Tereny wód powierzchniowych - W3
  - Tereny gospodarki rolnej i rybackiej - RPO3
  - Tereny lasów i dolesień - RL3
  - Tereny cmentarzy, miejsc pamięci - Zcz3
  - Tereny zieleni urządzonej - ZP3
  - Tereny zieleni naturalnej - ZL3
- Pozostałe oznaczenia:**
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia
  - Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Wołczy
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
  - Zabytek nieruchomy wpisany do WEZ
  - Stanowisko archeologiczne wpisane do WEZ
  - Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi

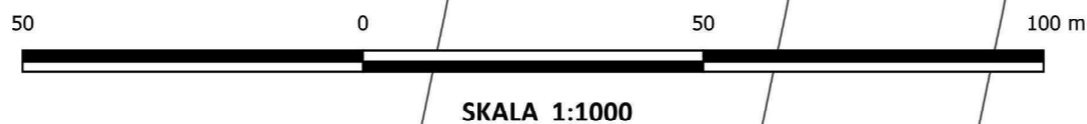
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000  
 PL-2000 strefa 8 ; EPSG: 2179

Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego  
 w Zamościu ; licencja 9328.2022\_0620\_P

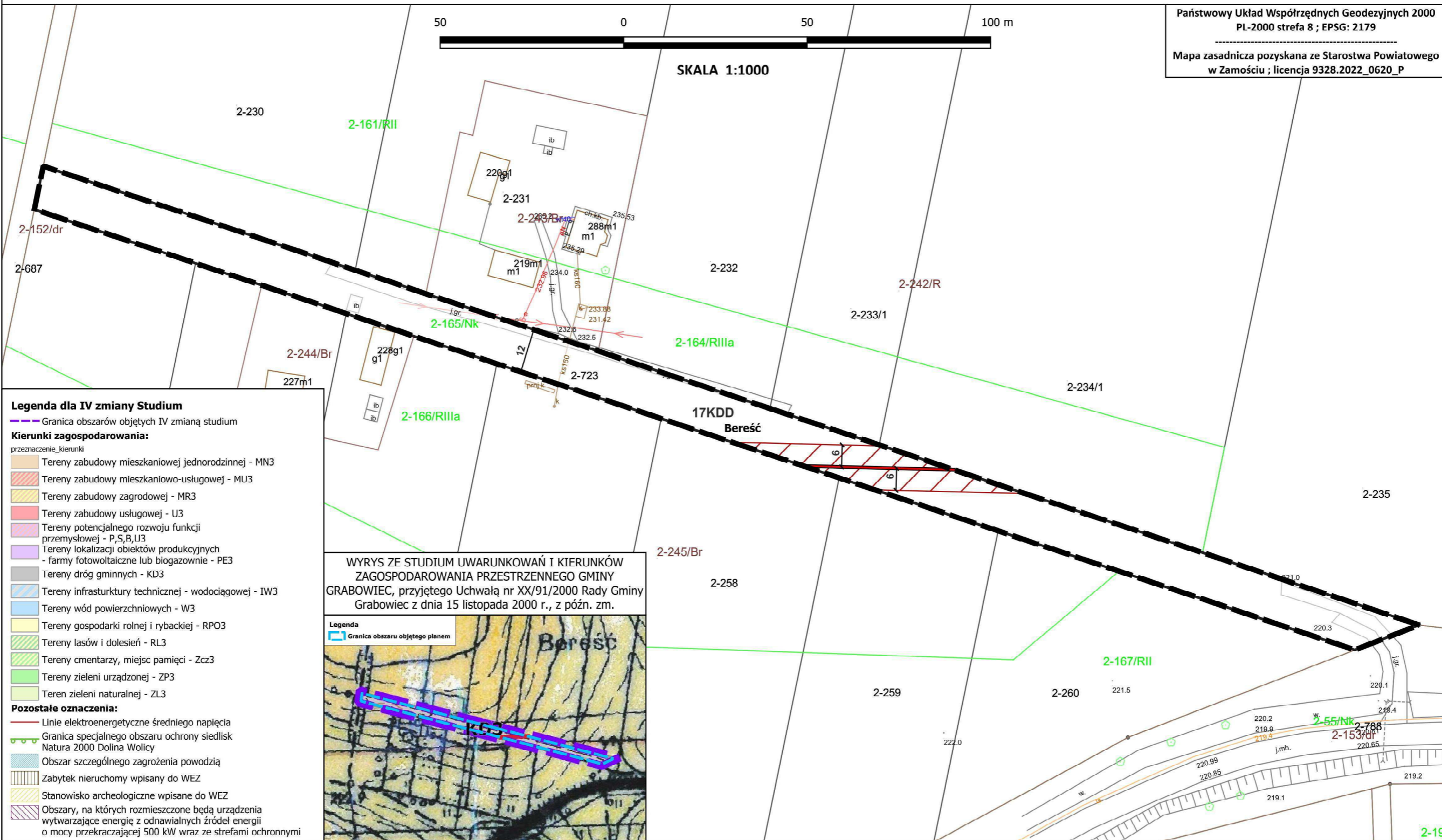




ZAŁĄCZNIK NR 1/12 DO UCHWAŁY NR XVII/93/2025  
 RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 7 listopada 2025 roku  
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec



Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000  
 PL-2000 strefa 8 ; EPSG: 2179  
 Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego  
 w Zamościu ; licencja 9328.2022\_0620\_P



**Legenda dla IV zmiany Studium**

--- Granica obszarów objętych IV zmianą studium

**Kierunki zagospodarowania:**

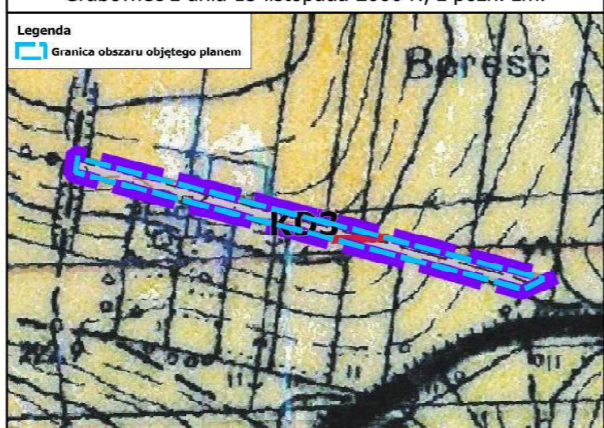
przeznaczenie\_kierunki

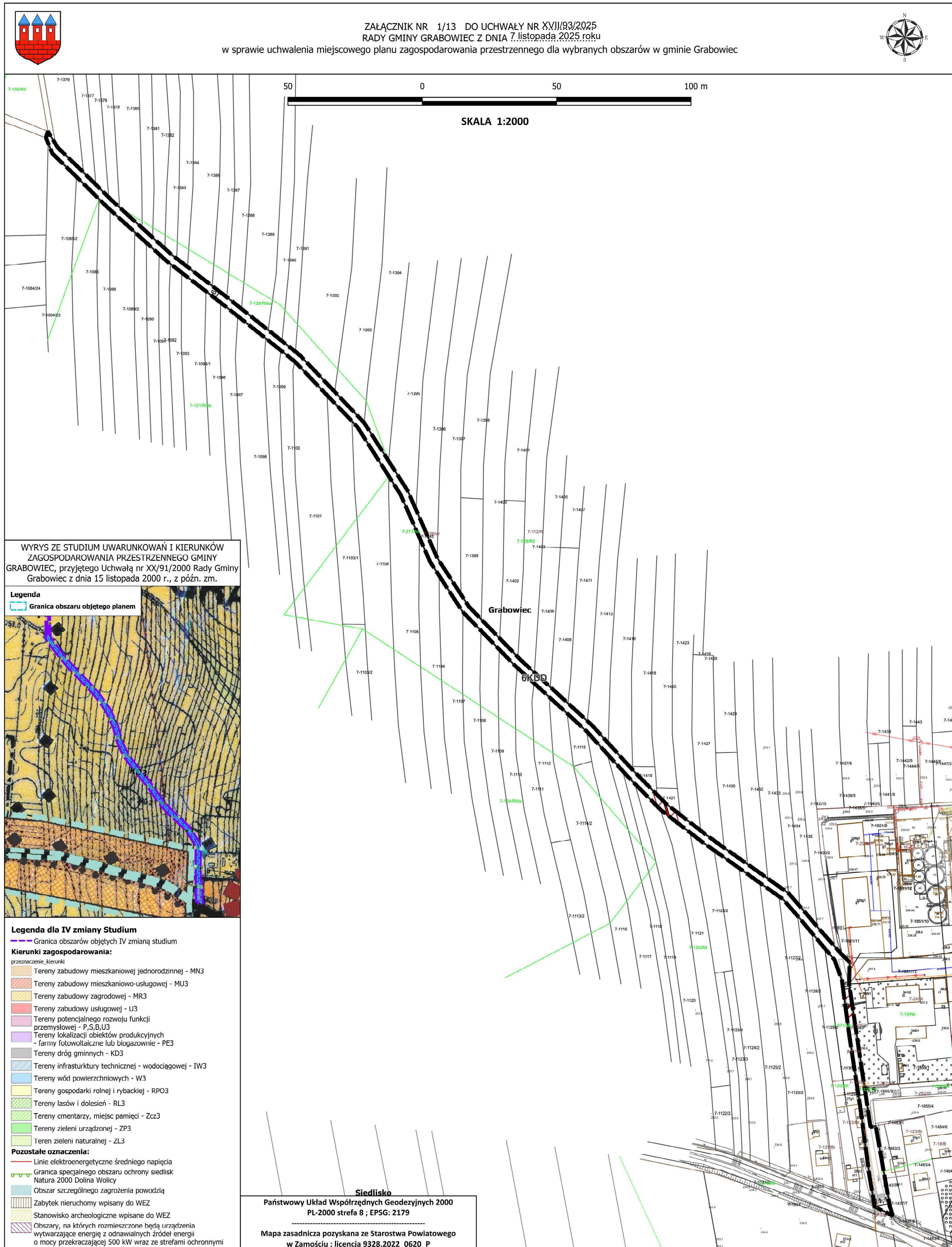
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN3
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU3
- Tereny zabudowy zagrodowej - MR3
- Tereny zabudowy usługowej - U3
- Tereny potencjalnego rozwoju funkcji przemysłowej - P,S,B,U3
- Tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych - farmy fotowoltaiczne lub biogazownie - PE3
- Tereny dróg gminnych - KD3
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej - IW3
- Tereny wód powierzchniowych - W3
- Tereny gospodarki rolnej i rybackiej - RPO3
- Tereny lasów i doleśń - RL3
- Tereny cmentarzy, miejsc pamięci - Zcz3
- Tereny zieleni urządzonej - ZP3
- Teren zieleni naturalnej - ZL3

**Pozostałe oznaczenia:**


- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Wołicy
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Zabytek nieruchomy wpisany do WEZ
- Stanowisko archeologiczne wpisane do WEZ
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRABOWIEC, przyjętego Uchwałą nr XX/91/2000 Rady Gminy Grabowiec z dnia 15 listopada 2000 r., z późn. zm.

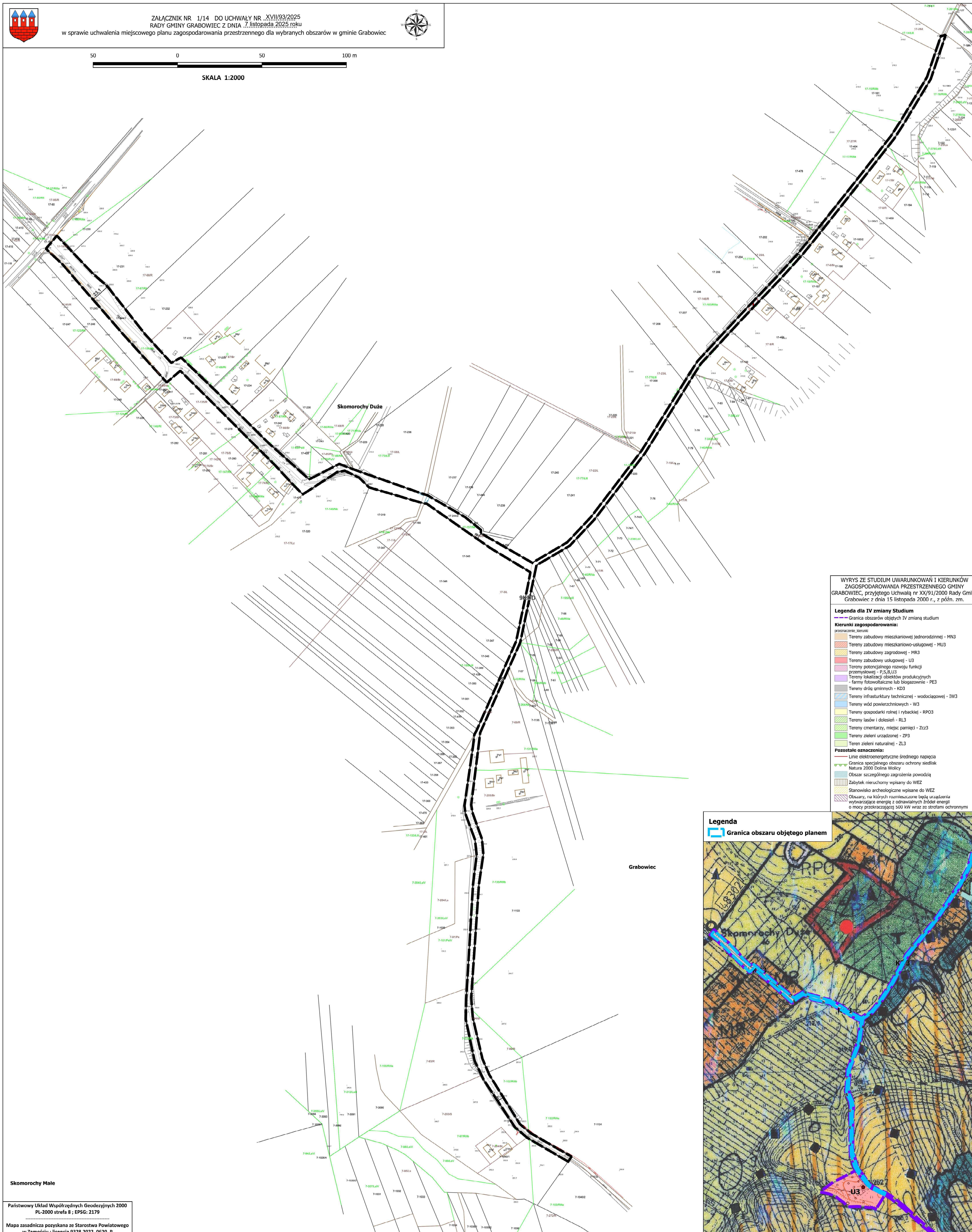
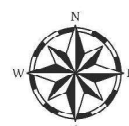




**Siedlisko**  
 Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000  
 PL-2000 strefa 8 ; EPSG: 2179  
 Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego  
 w Zamościu ; licencja 9328.2022\_0620\_P

 ZALĄCZNIK NR 1/14 DO UCHWAŁY NR XXVIII/93/2025 RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 7. listopada 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec

0 50 100 m  
SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRABOWIEC, przyjętego Uchwałą nr XX/91/2000 Rady Gminy Grabowiec z dnia 15 listopada 2000 r., z późn. zm.

**Legenda dla IV zmiany Studium**

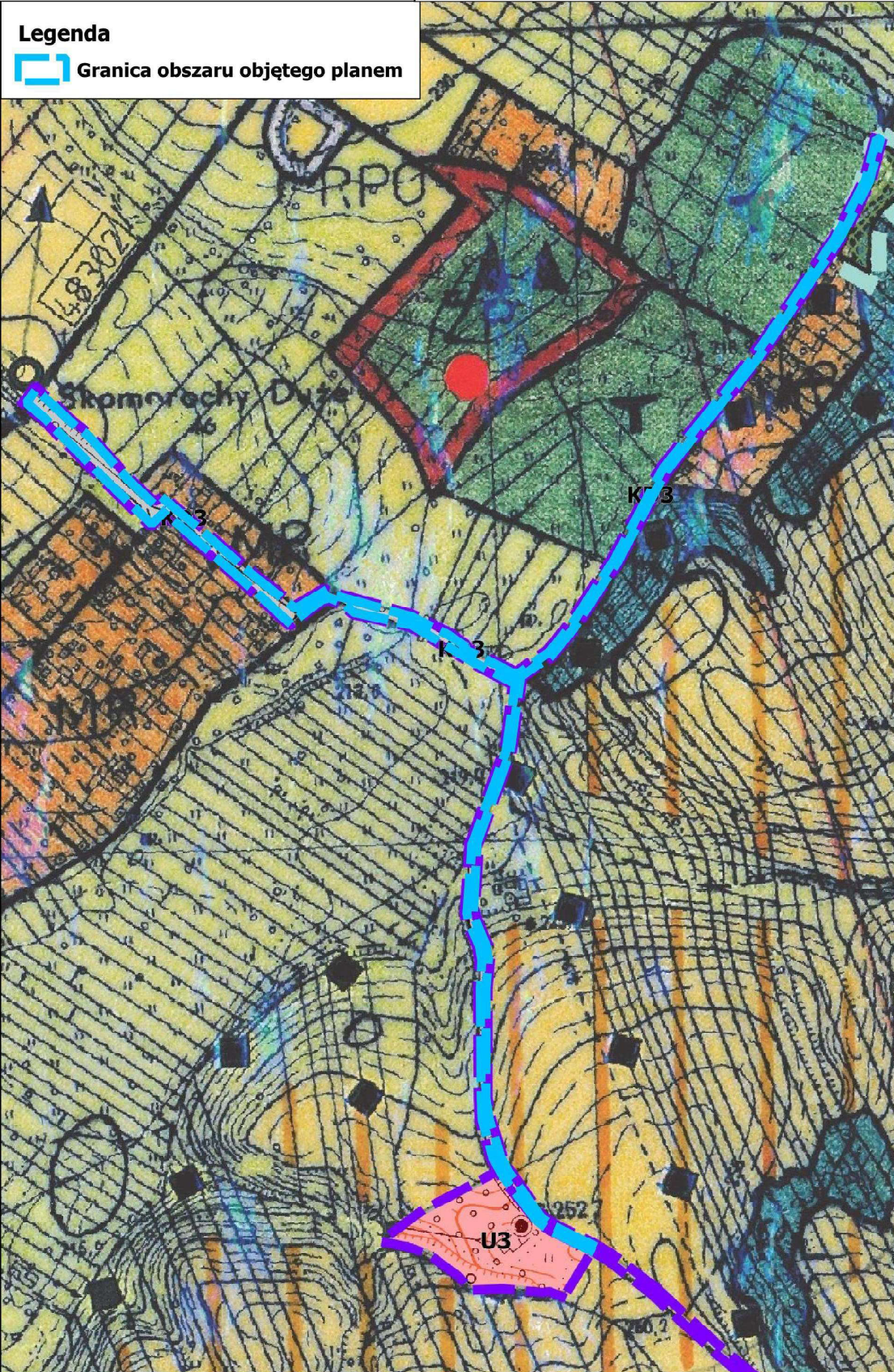
--- Granica obszarów objętych IV zmianą Studium

**Kierunki zagospodarowania:**

- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU3
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU3
- Tereny zabudowy zagrodowej - MB3
- Tereny zabudowy usługowej - U3
- Tereny potencjalnego rozwoju funkcji przemysłowej - P3, B1, U3
- Tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych - farmy fotowoltaiczne lub biogazownie - PE3
- Tereny dróg gminnych - KD3
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej - DW3
- Tereny wód powierzchniowych - W3
- Tereny gospodarki rolnej i rybackiej - RPO3
- Tereny lasów i dolin - RL3
- Tereny cmentarzy, miejsc pamięci - Zc3
- Tereny zieleni urządzonej - ZP3
- Teren zieleni naturalnej - ZL3

**Poszczególne oznaczenia:**

- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Wołczy
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Zabytek nieruchomy wpisany do WIEZ
- Stanowisko archeologiczne wpisane do WIEZ
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wypracujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi

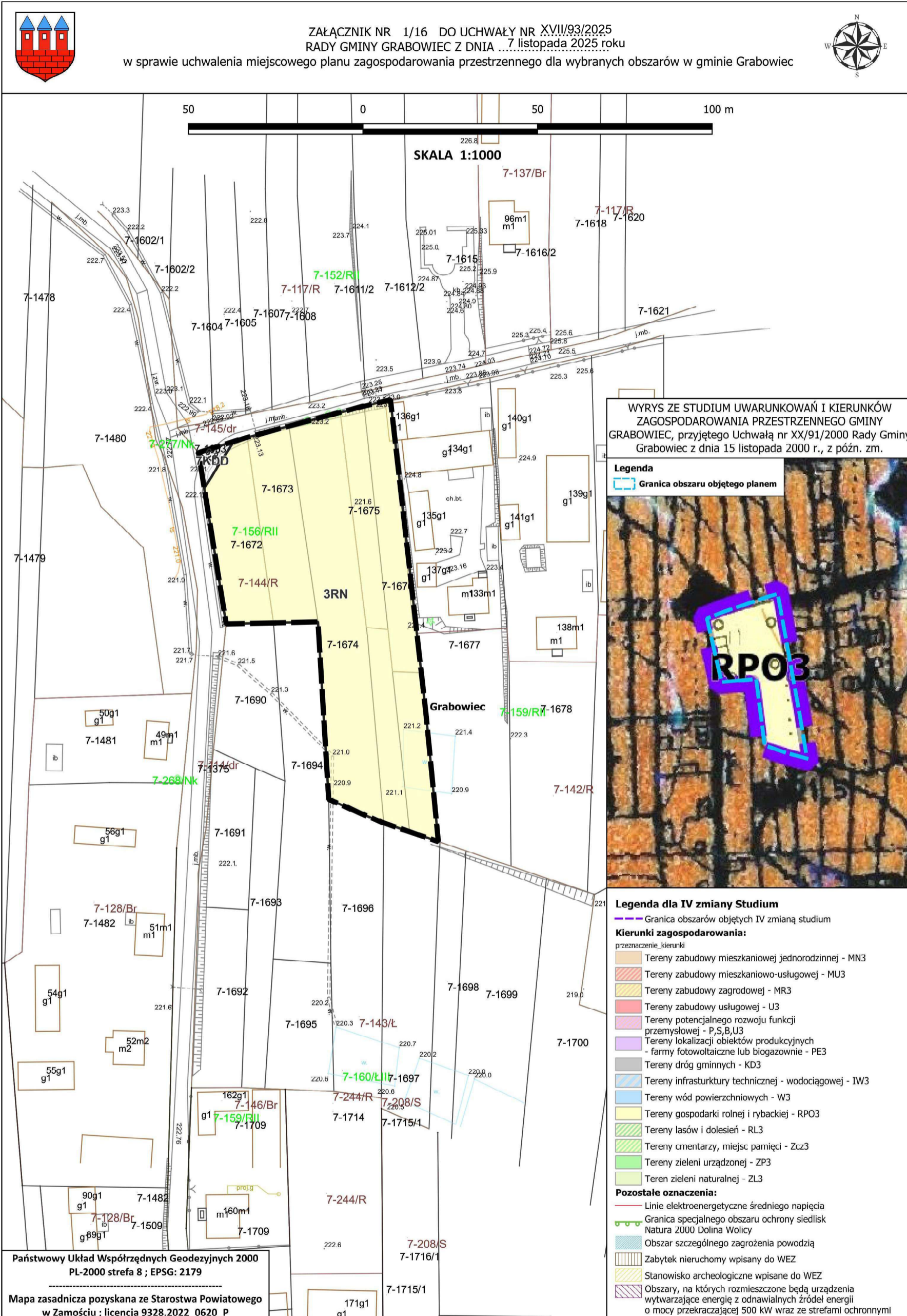


Skomorochy Małe

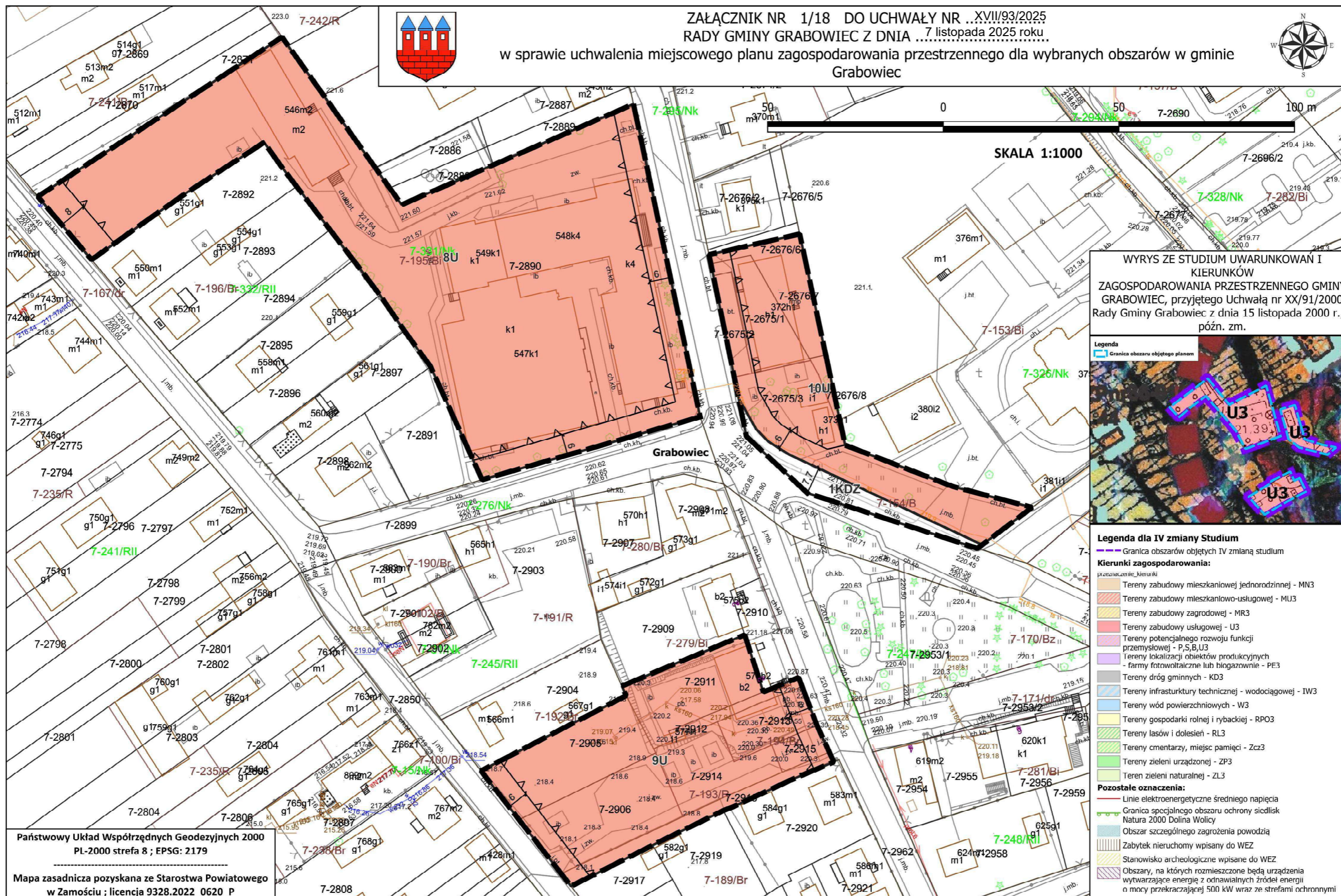
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 PL-2000 strefa 8; EPSG: 2179

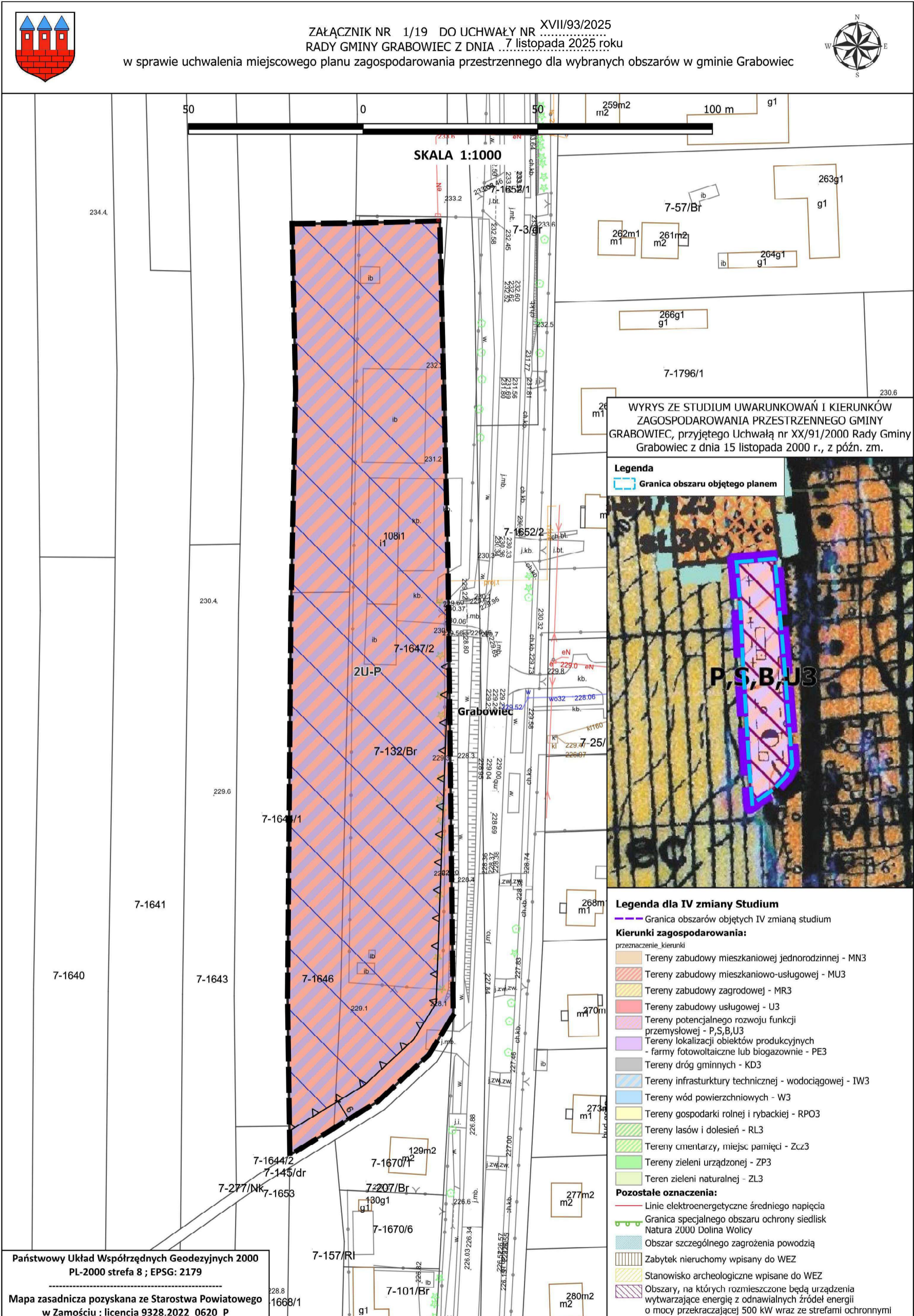
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Zamościu; licencja 9328.2022\_0620\_P



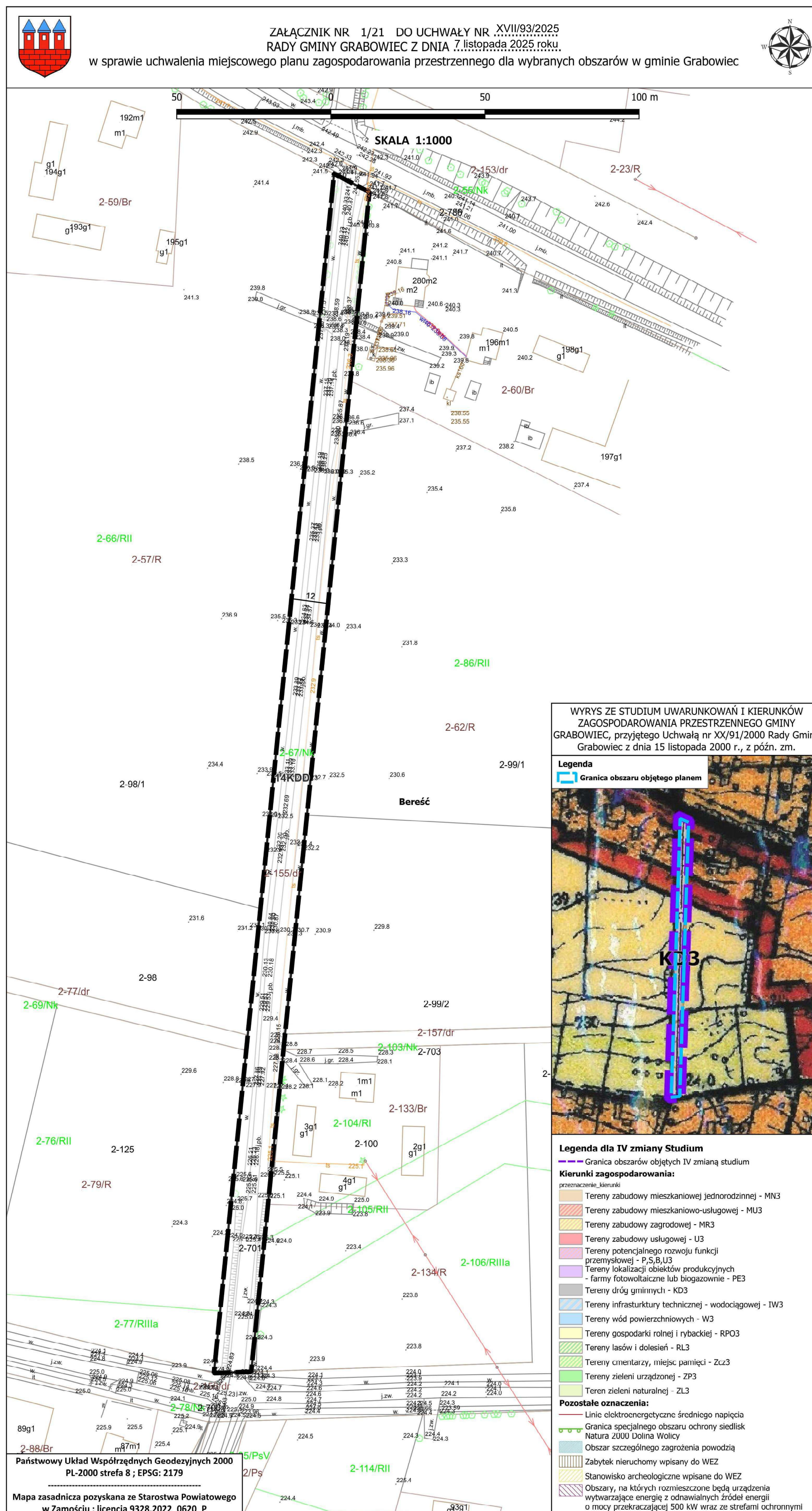


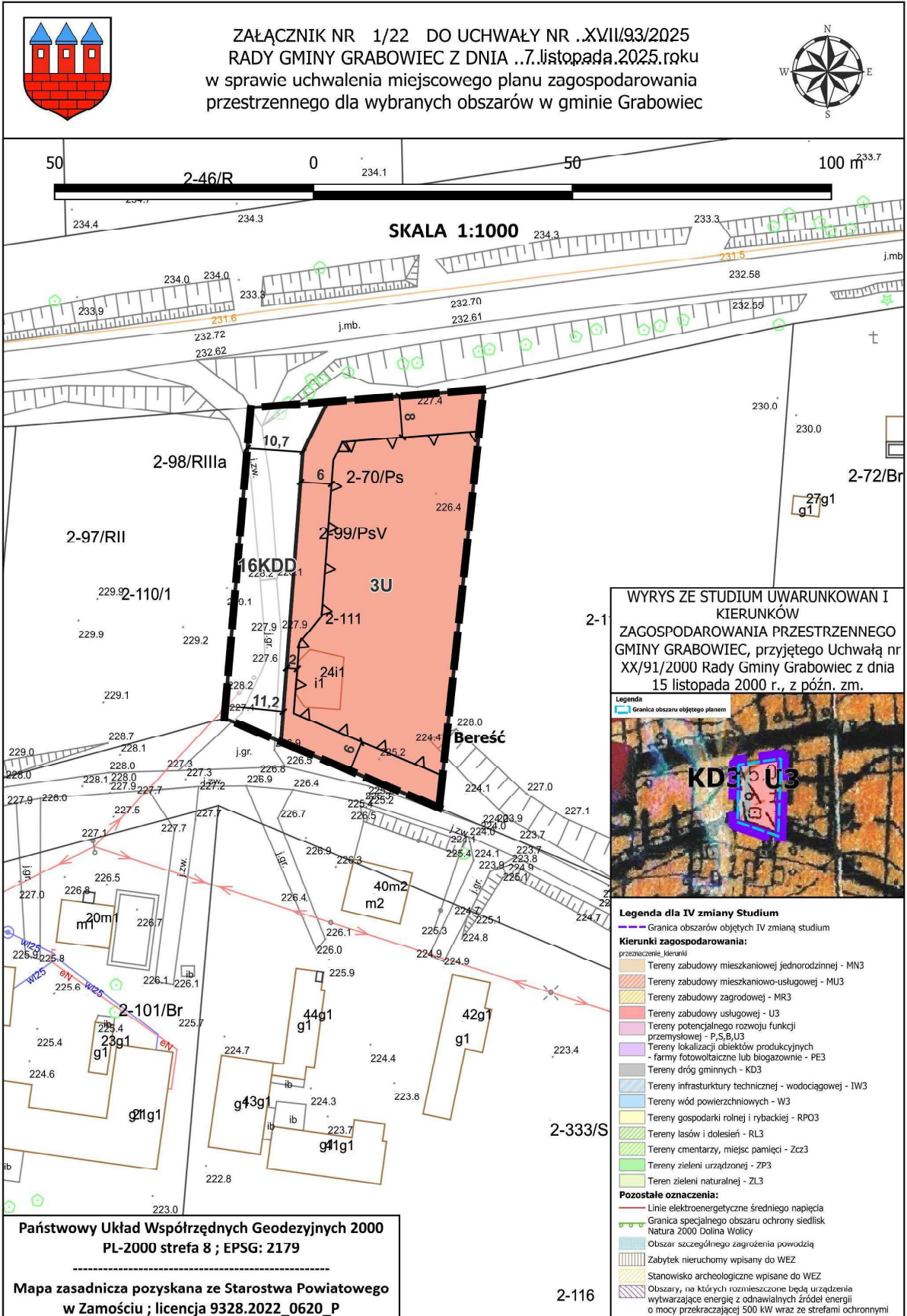


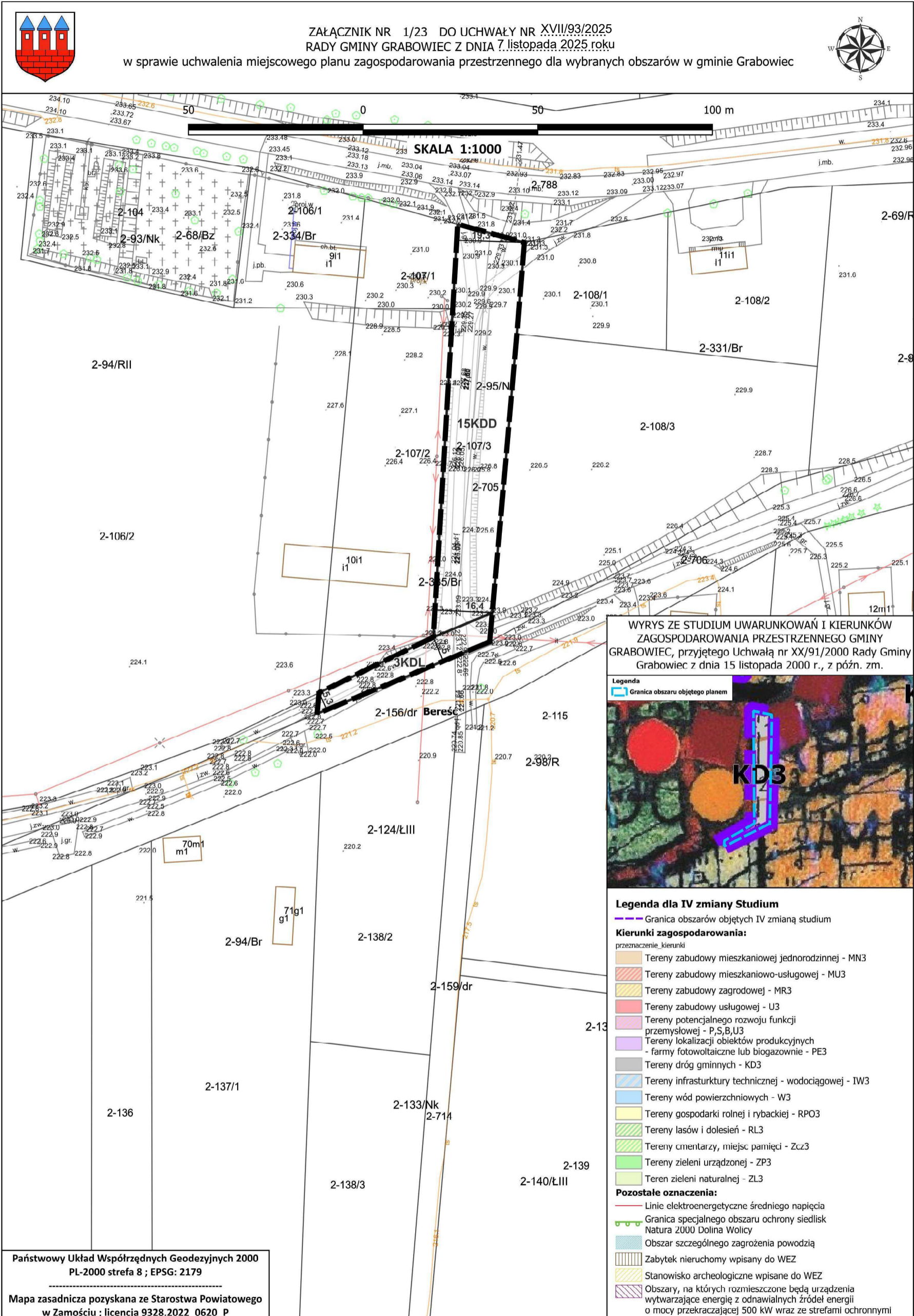


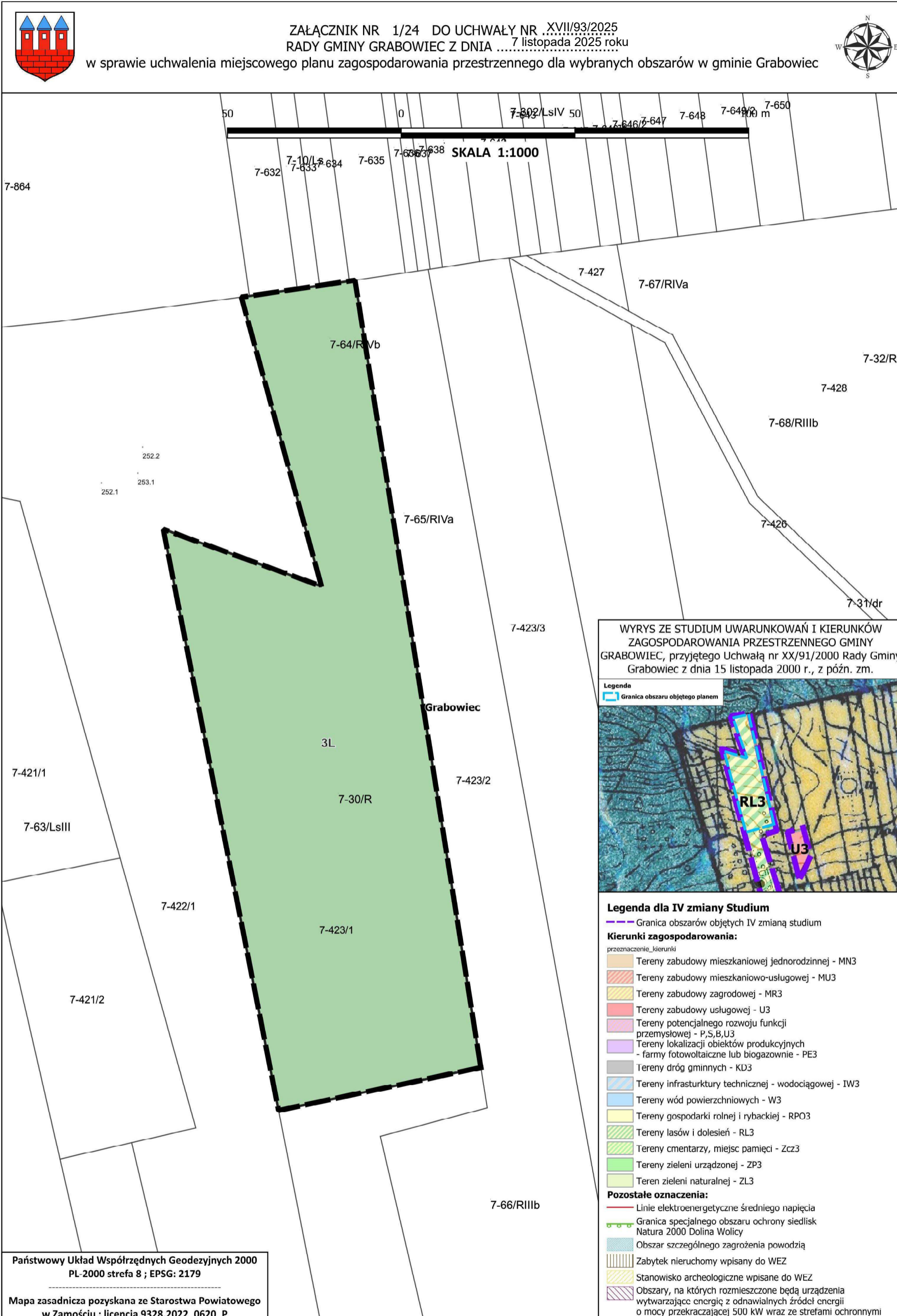




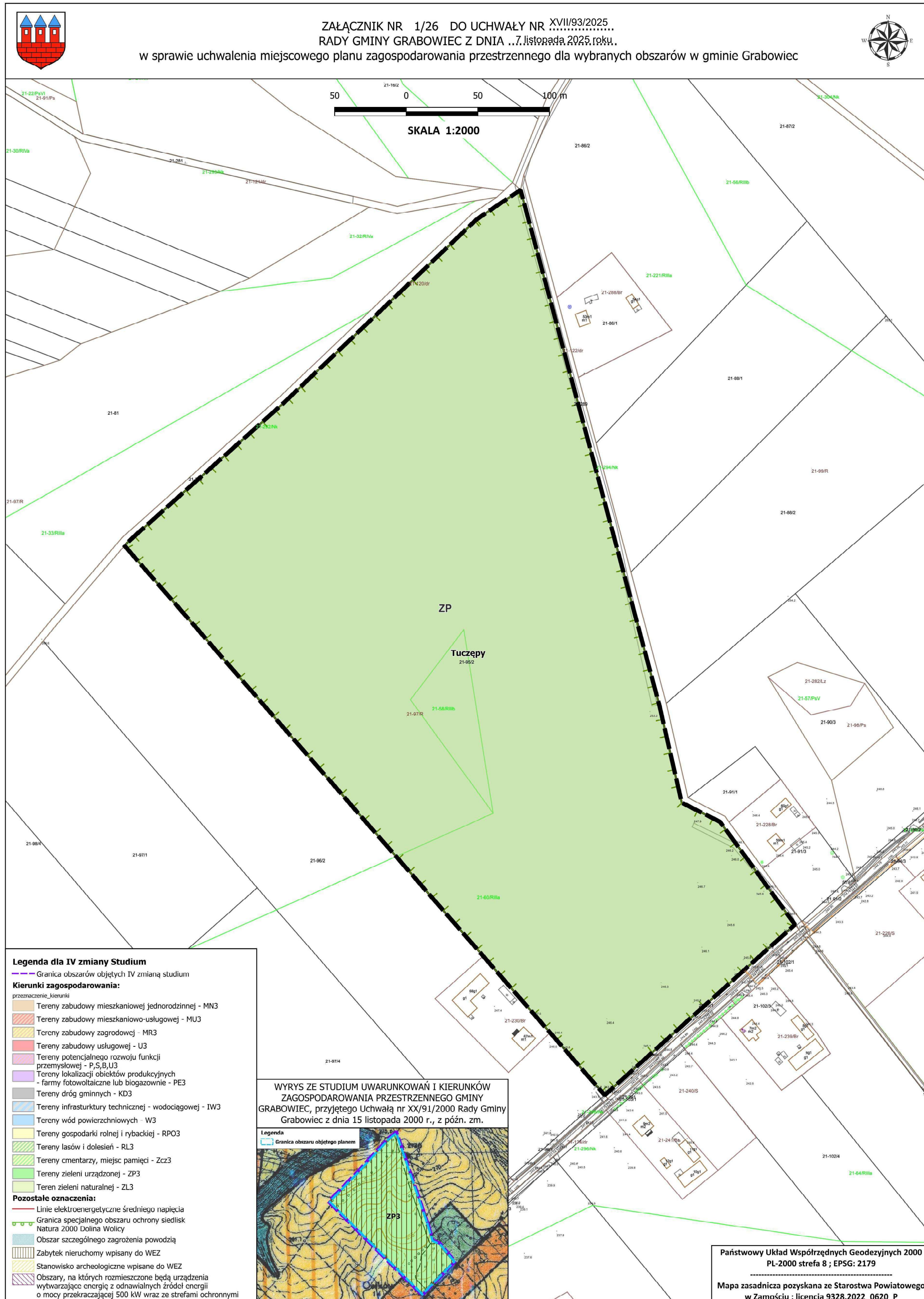


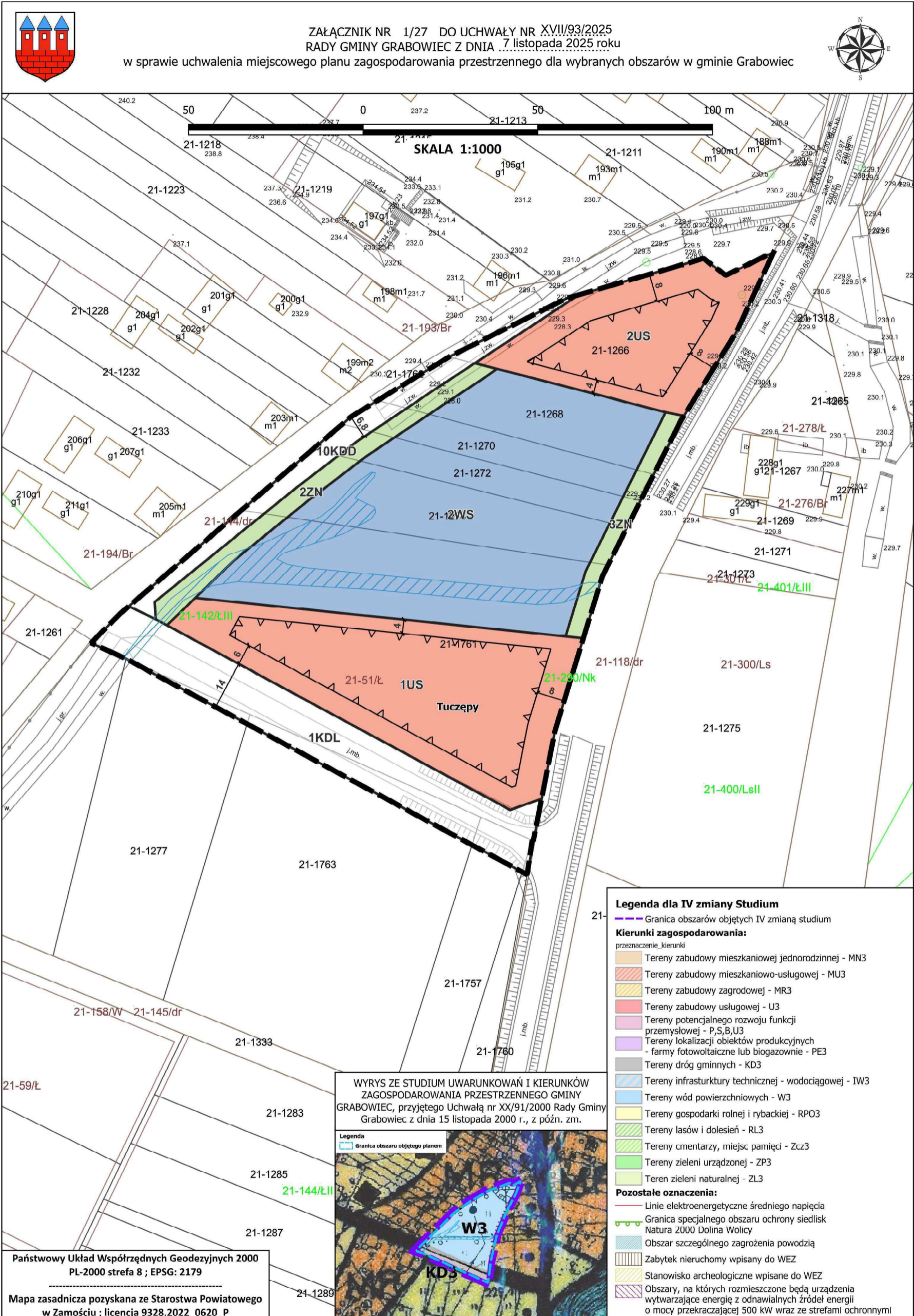




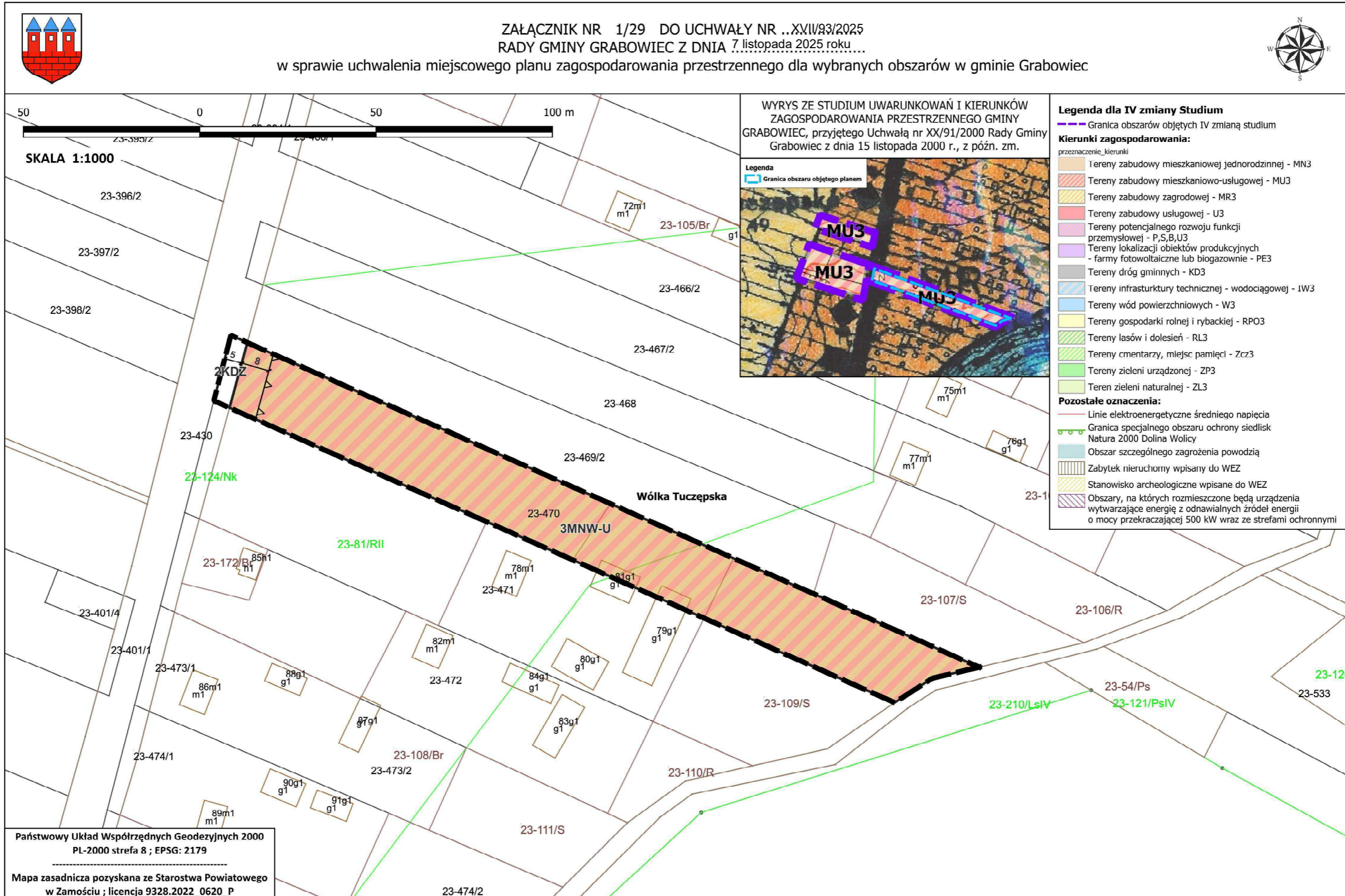


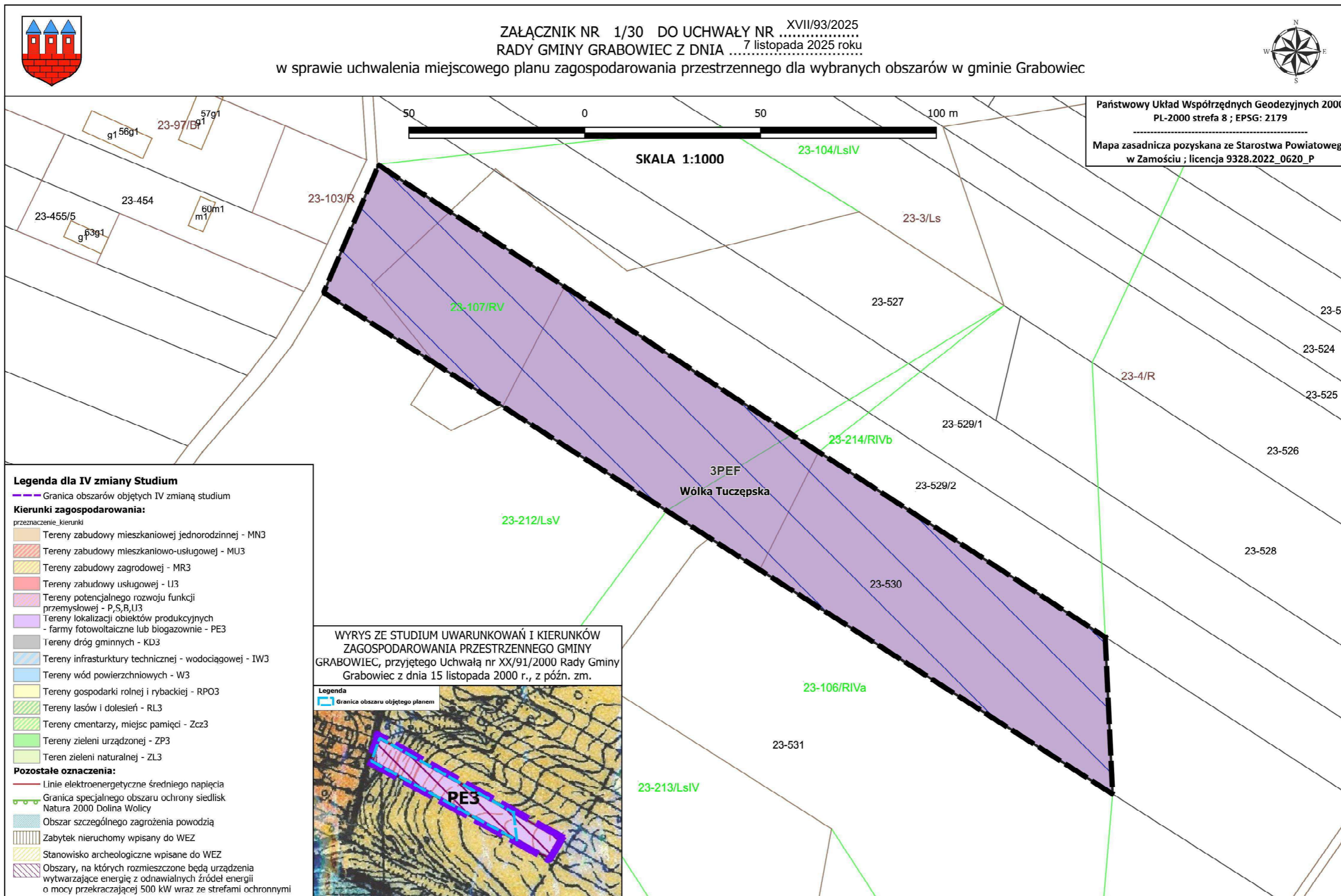


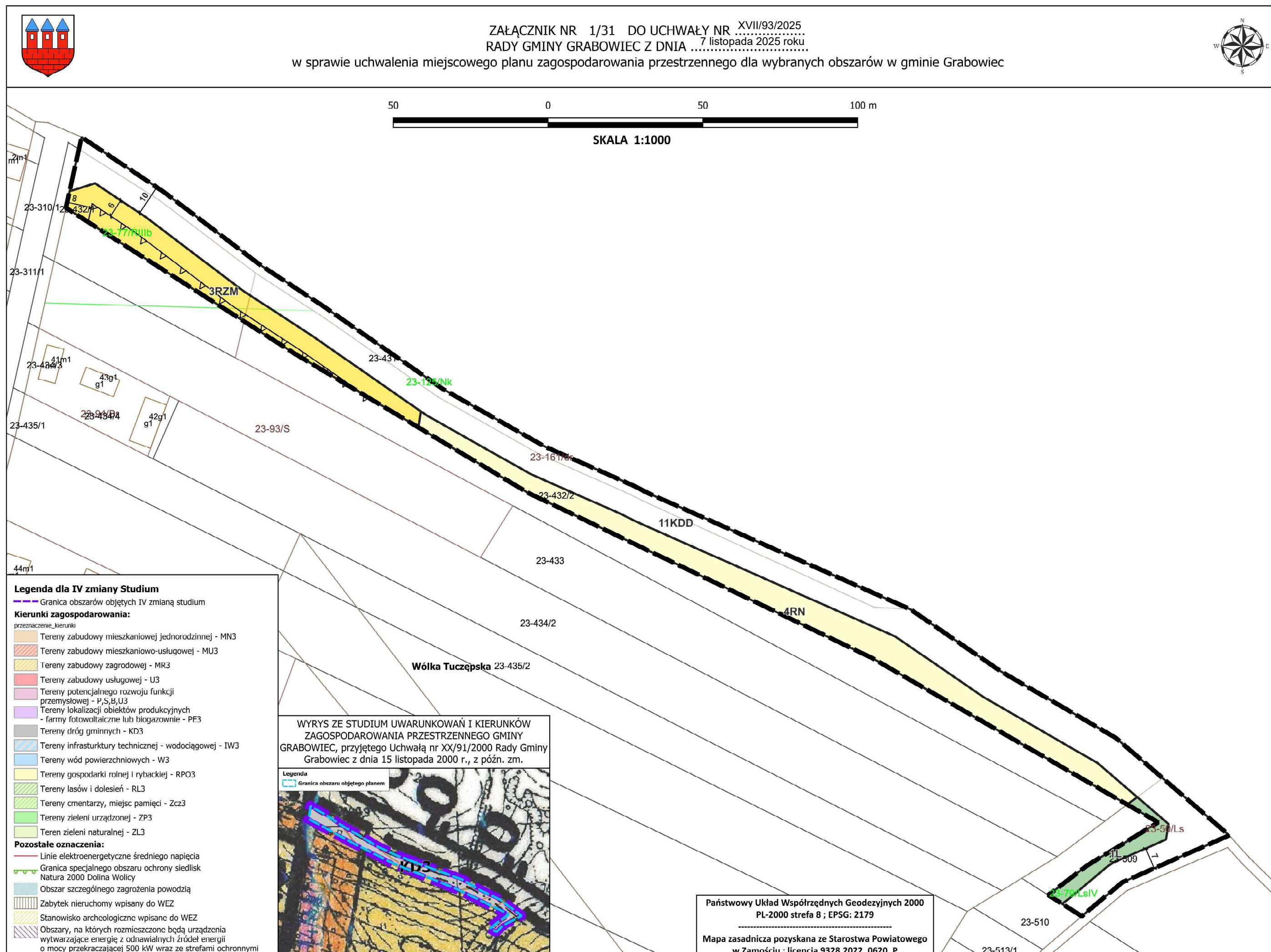


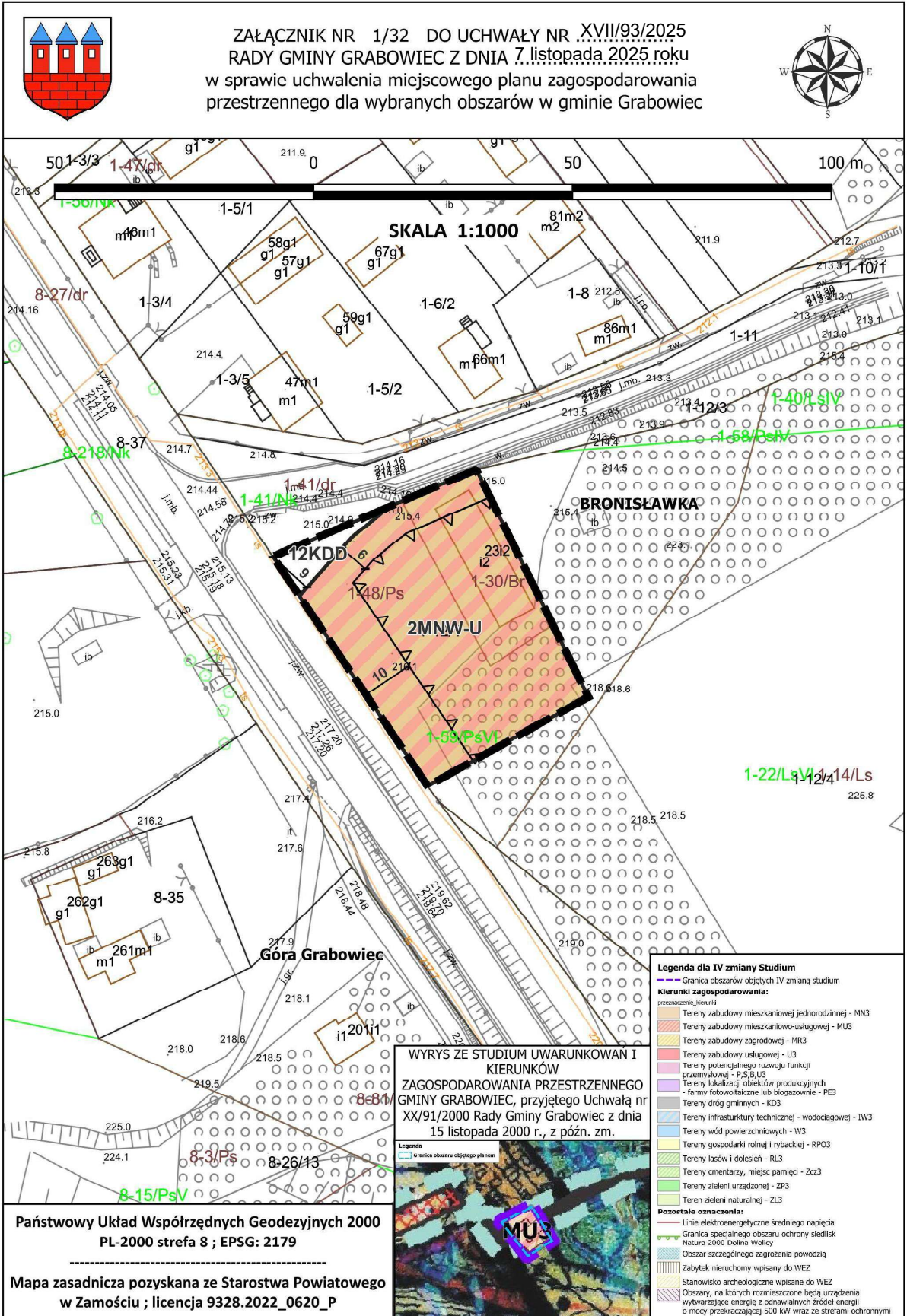


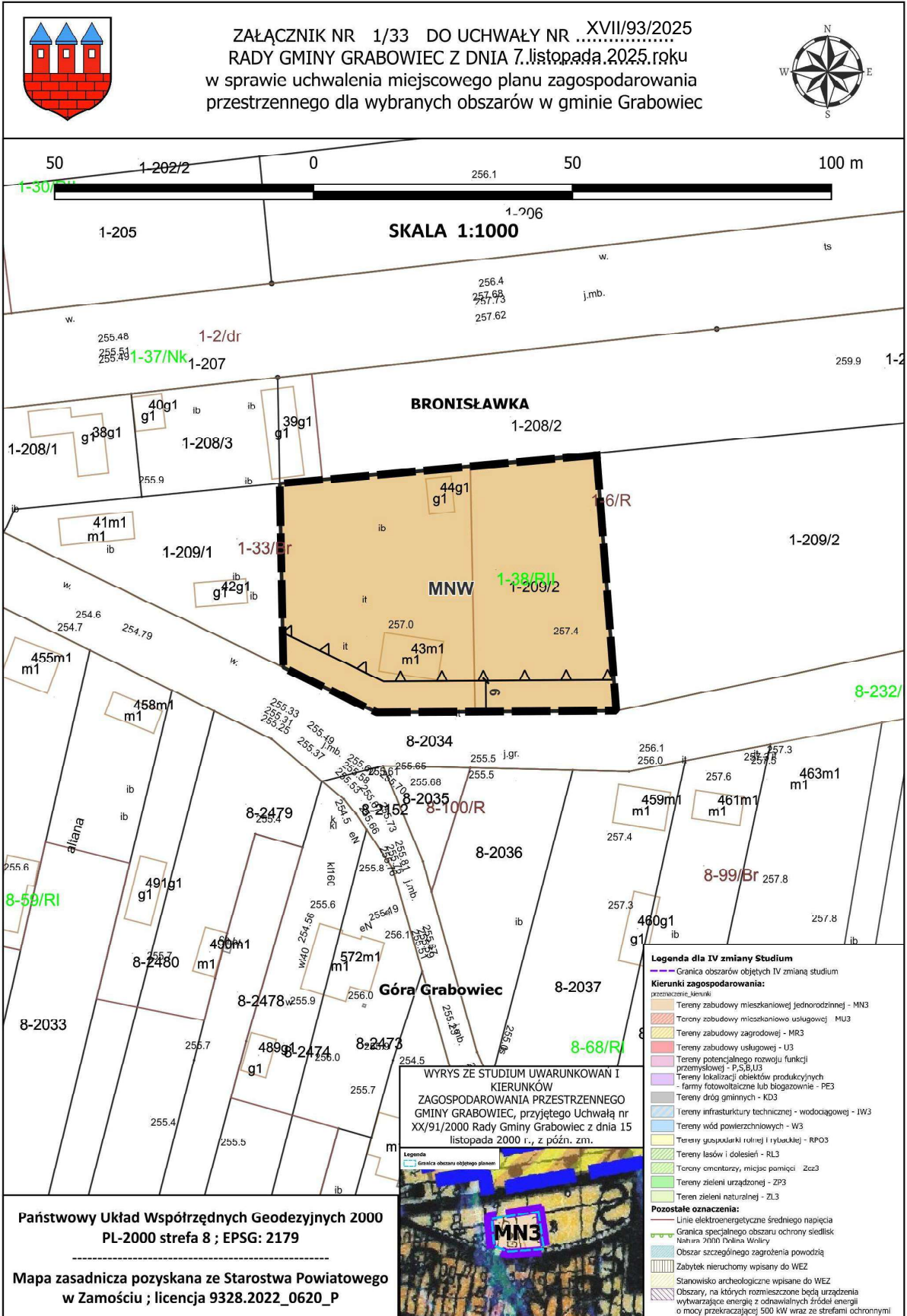






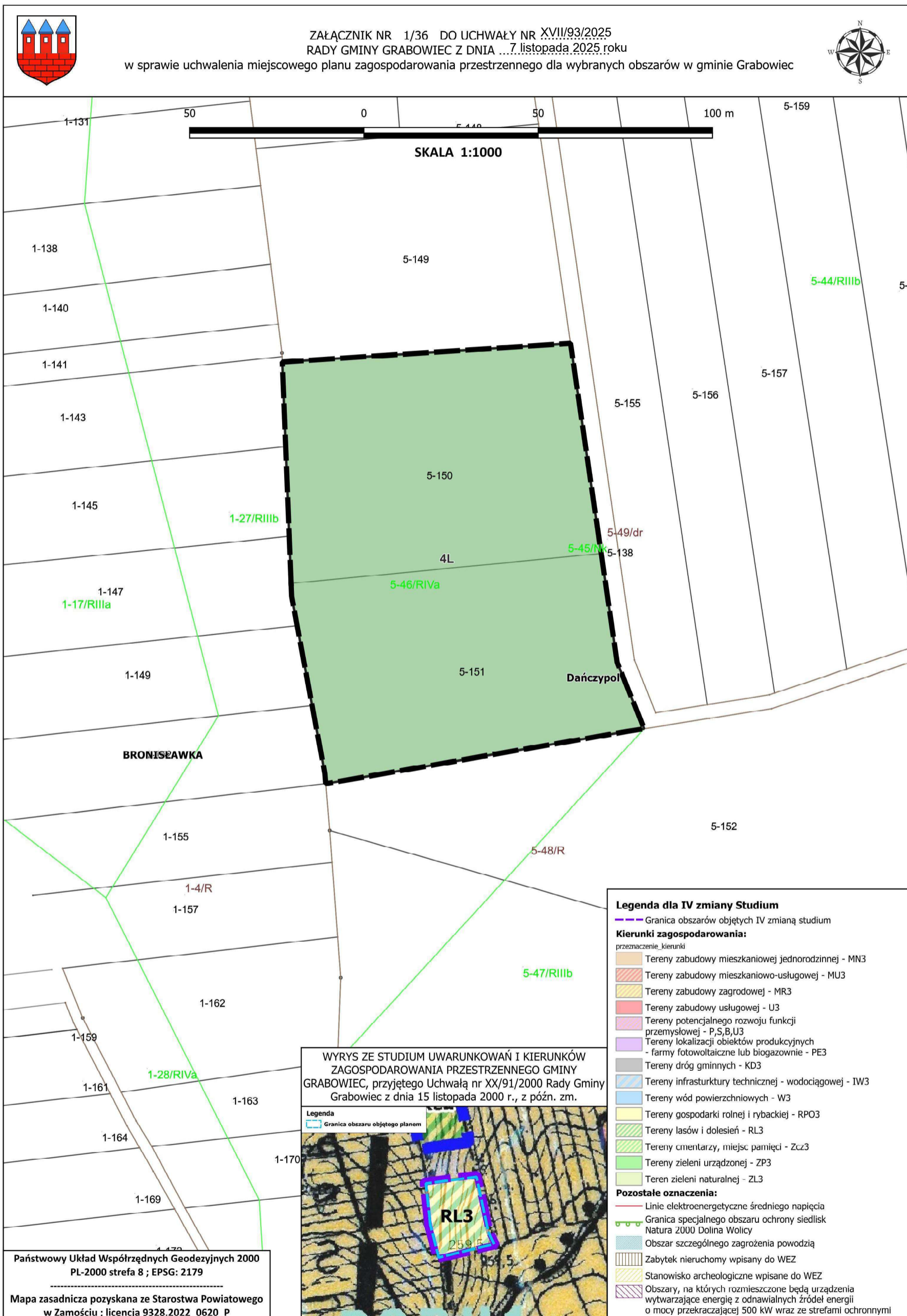






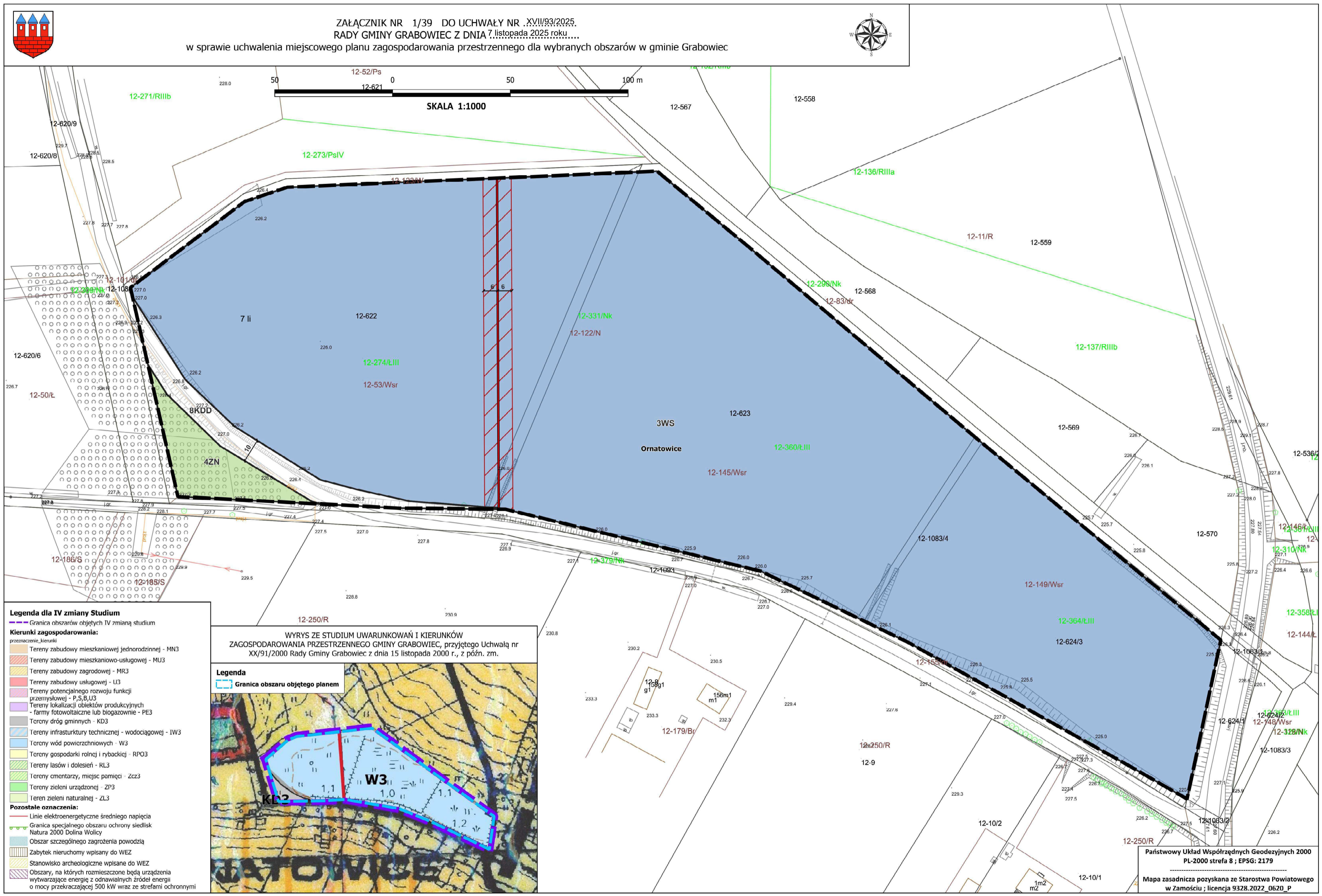








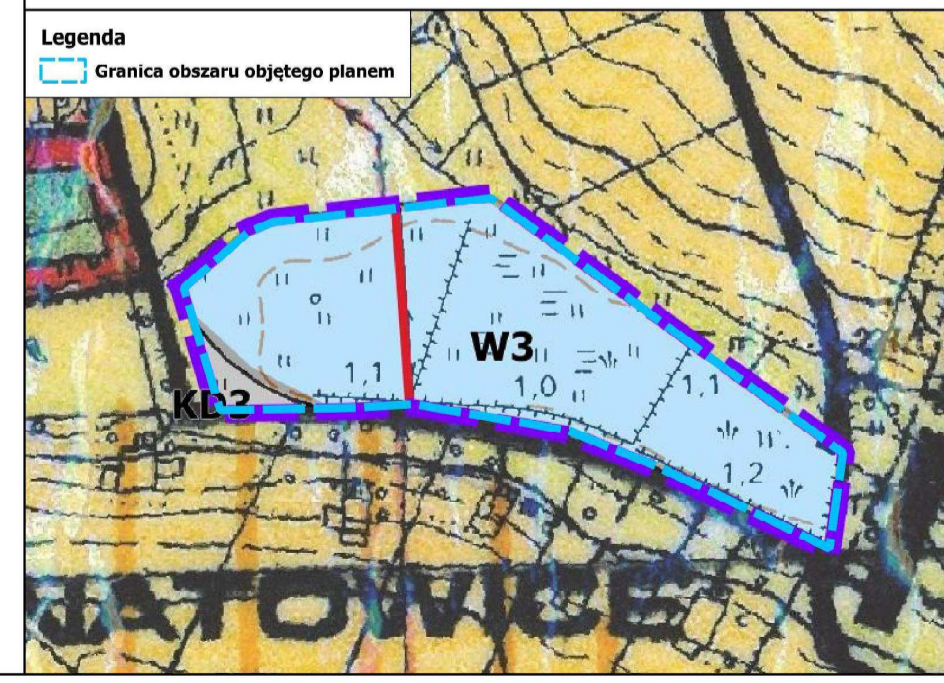




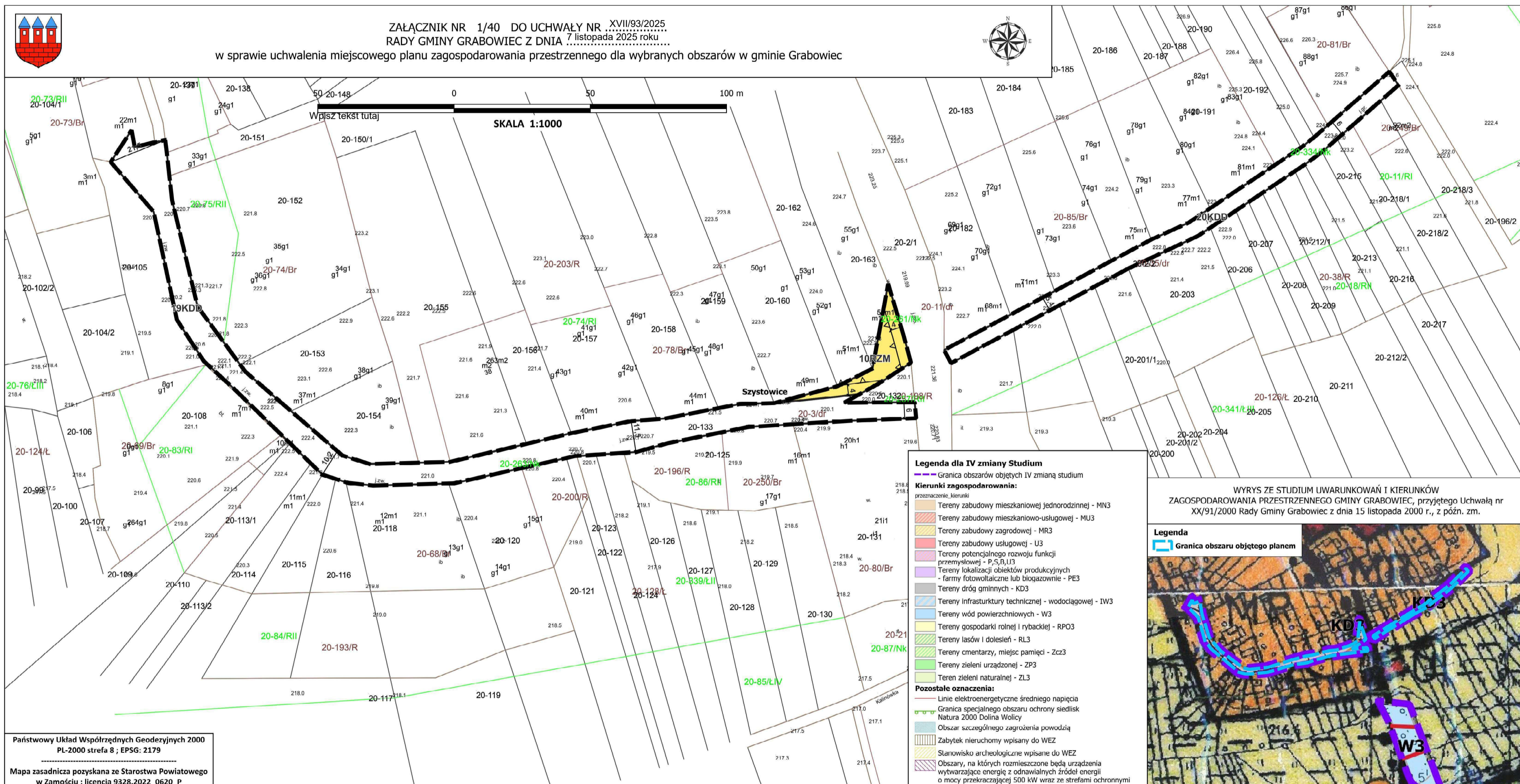
ZAŁĄCZNIK NR 1/39 DO UCHWAŁY NR .XVII/93/2025.  
 RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 7.listopada 2025.roku  
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec

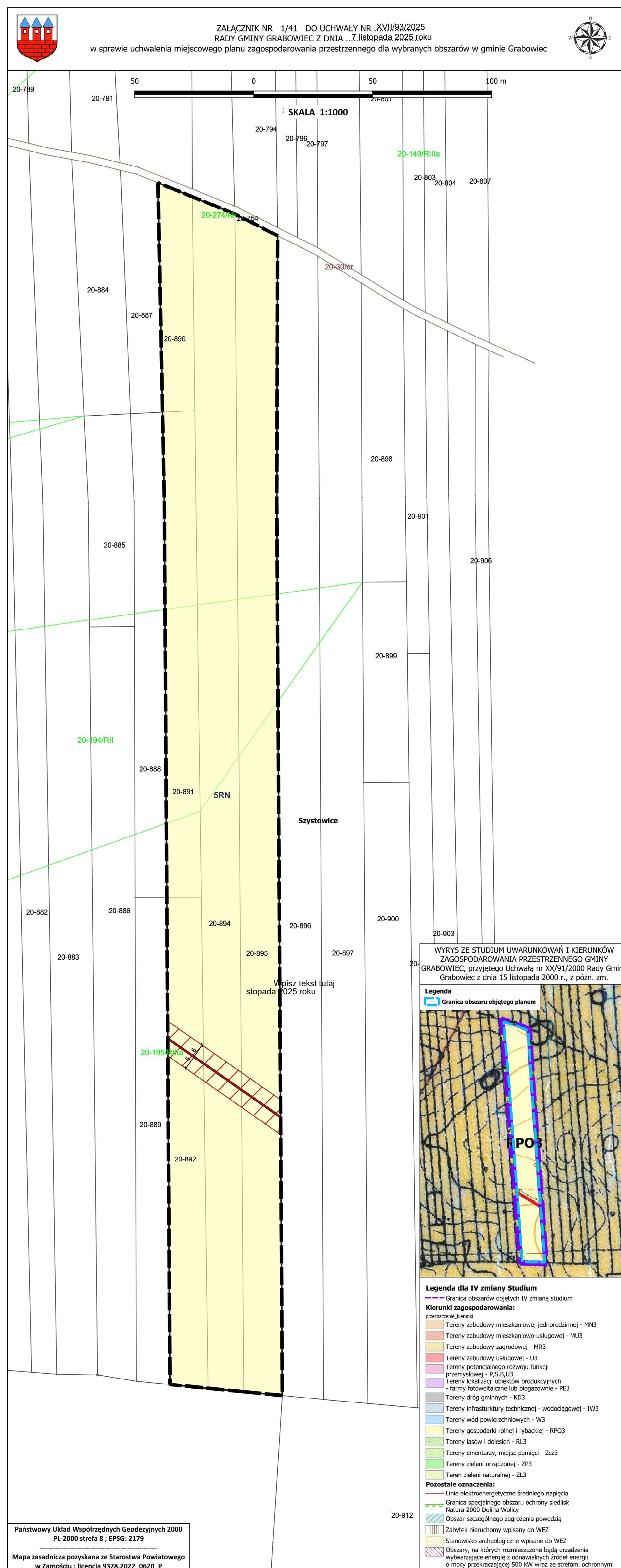
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRABOWIEC, przyjętego Uchwałą nr  
 XX/91/2000 Rady Gminy Grabowiec z dnia 15 listopada 2000 r., z późn. zm.

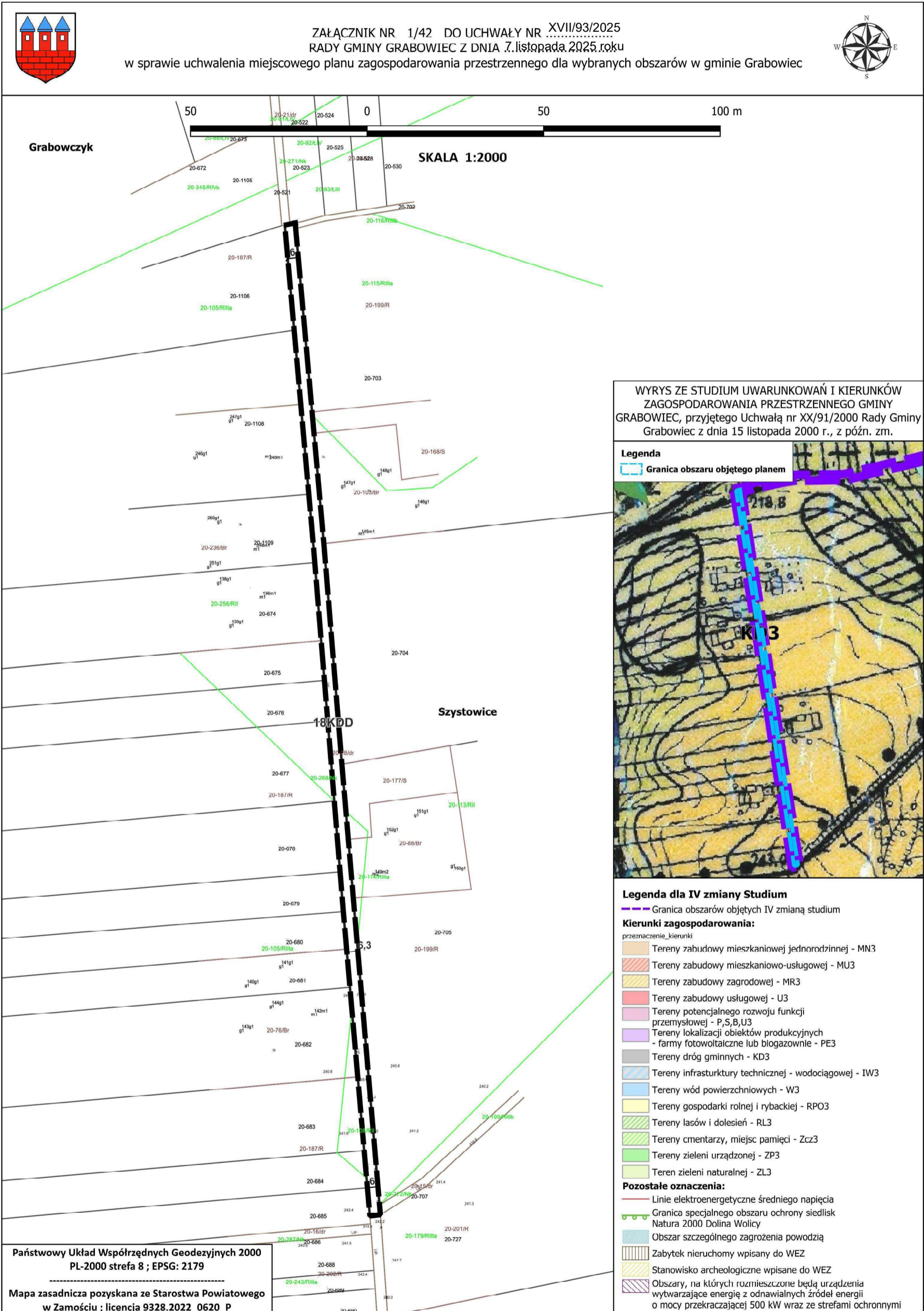
- Legenda dla IV zmiany Studium**
- Granica obszarów objętych IV zmianą studium
- Kierunki zagospodarowania:**
- przeznaczenie\_kierunki
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN3
  - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU3
  - Tereny zabudowy zagrodowej - MR3
  - Tereny zabudowy usługowej - U3
  - Tereny potencjalnego rozwoju funkcji przemysłowej - P.S.3,U3
  - Tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych - farmy fotowoltaiczne lub biogazownie - PE3
  - Tereny dróg gminnych - KD3
  - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej - IW3
  - Tereny wód powierzchniowych - W3
  - Tereny gospodarki rolnej i rybactkiej - RPO3
  - Tereny lasów i doleśień - RL3
  - Tereny cmentarzy, miejsc pamięci - Zcz3
  - Tereny zieleni urządzonej - ZP3
  - Teren zieleni naturalnej - ZL3
- Pozostałe oznaczenia:**
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia
  - Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Wołicy
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
  - Zabytek nieruchomy wpisany do WEZ
  - Stanowisko archeologiczne wpisane do WEZ
  - Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi

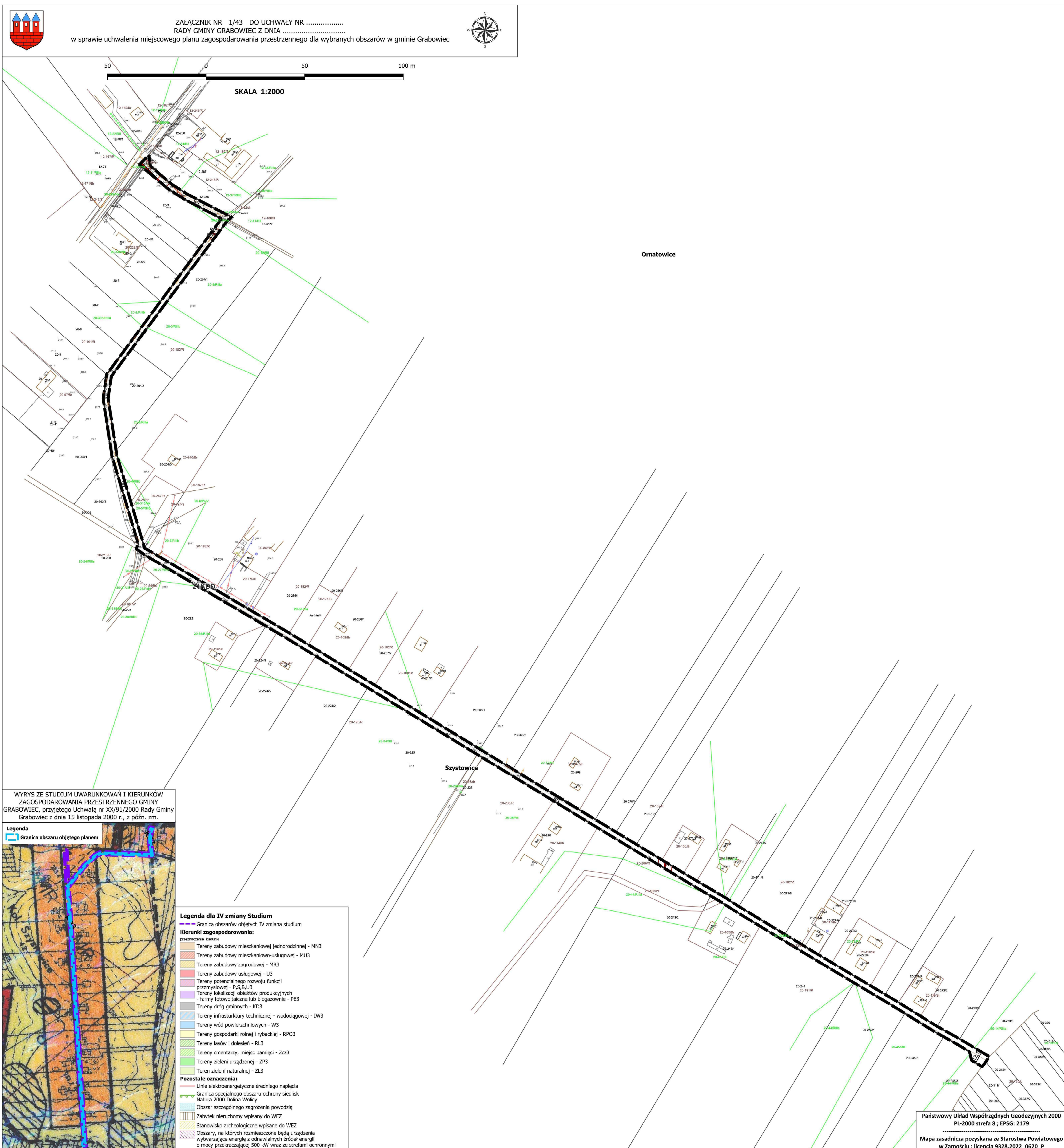


Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000  
 PL-2000 strefa 8 ; EPSG: 2179  
 Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego  
 w Zamościu ; licencja 9328.2022\_0620\_P













ZAŁĄCZNIK NR 1/45 DO UCHWAŁY NR XVII/93/2025  
RADY GMINY GRABOWIEC Z DNIA 7. listopada 2025 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

### Przeznaczenie terenów

- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U Teren usług
- US Teren usług sportu i rekreacji
- PEF Teren elektrowni słonecznej
- U-P Teren usług lub produkcji
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- IW Teren wodociągów
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ Teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L Teren lasu
- ZN Teren zieleni naturalnej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- CZ Teren cmentarza zamkniętego

### Pozostałe oznaczenia

- Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Pas techniczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Wymiarowanie odległości w metrach
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 "Dolina Wolicy"
- Skierbieszowski Park Krajobrazowy - otulina

Obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Chełm - Zamość) nr 407

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVII/93/2025  
Rady Gminy Grabowiec  
z dnia 7 listopada 2025 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 - etap B wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2025 r. do 14 sierpnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Grabowiec. W dniu 30 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 sierpnia 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XVII/93/2025

Rady Gminy Grabowiec

z dnia 7 listopada 2025 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Grabowiec rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) budowę oraz 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.

**§ 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/93/2025

Rady Gminy Grabowiec

z dnia 7 listopada 2025 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**