

/PROJEKT/
U C H W A Ł A Nr
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia

**w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap V”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2021 r. poz. 1372), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XXXIII/215/2021 z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap V, Rada Gminy Grzegorzew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1.1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap V” nie narusza ustaleń „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew”, uchwalonej uchwałą Nr XXXIII/214/2021 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 28 lipca 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap V”, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 10;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 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, stanowiące załącznik nr 12;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 13.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granice historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa;
- 7) cały obszar znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 3) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 4) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru;
- 5) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 6) cały obszar znajduje się w odległości mniejszej od dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej.

3. Liniovne oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych a także od obszaru kolejowego; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych, wewnętrznych: remonty, przebudowy,

rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od obszaru kolejowego obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247);

- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych styczności elewacji frontowej;
- 3) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 8) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 9) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 4) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§6.1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny US – tereny sportu i rekreacji przeznaczone na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§8.1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. W odniesieniu do terenu P,U przyległego do obszaru kolejowego linii kolejowej nr 3, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10 w obrębie Ponętów Dolny niezbędne jest spełnienie wymagań wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2020 r. 1043 z późn. zm.) oraz spełnienie wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych

§9.1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w obrębach zbiorników wód podziemnych, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Części terenu objętego planem przedstawionego na załączniku nr 8 w obrębie Grzegorzew oznaczonego symbolem 1MN/U znajduje się w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2 %) o głębokości zalewu do rzędnej ok. 95,27 m n.p.m. W granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie zakazuje się realizacji piwnic. Poziomy posadzki parterów budynków należy wynieść powyżej rzędnej 95,27 m n.p.m.

4. Cały obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 7 w obrębie Grzegorzew jest położony w odległości mniejszej od dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej określonej w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

§10.1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności.

3. Na wszystkich terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

4. Na terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy terenów P,U, a także budowy sieci infrastruktury technicznej.

5. Tereny oznaczone symbolem MN/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub

zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§12.1. Ustala się ochronę konserwatorską dla części terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, przedstawionego na załączniku nr 8, oraz dla całego terenu oznaczonego symbolem 2MN/U, przedstawionego na załączniku nr 9 które znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa. Na terenach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

2. Na terenach wymienionych w ustępie 1 obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn.zm.). Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenów w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem.

3. Na terenach objętych planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;
- 7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację dołów chłonnych oraz zbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 8) W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń

melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.);

- 9) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.
- 11) Na sieciach infrastruktury podziemnej oraz bezpośrednio w ich sąsiedztwie, a także bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi nie można wykonywać nasadzeń zieleni wysokiej.

§15. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach; miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn.zm.).

§16. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenów możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§17. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów MN; US; 1MN/U; 2MN/U; P,U:

- minimalna powierzchnia działki – 25 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 7700 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 75 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§19. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN

§20. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§21. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;

2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **US** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.

§23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 7 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,5.

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 1MN/U

§24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§25.1. Na terenie oznaczonym symbolem **1MN/U** obowiązują ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte w §12 ust.1 i 2. Od strony ulicy Warszawskiej ustala się lokalizację nowej zabudowy w styczości elewacji frontowej do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 30% szerokości frontu działki. W przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy linii zabudowy i bezpośrednio przy istniejącym budynku frontowym, ustala się dach płaski lub dwuspadowy kalenicowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni, maksymalną wysokość do gzymsu elewacji frontowej wynoszącą 6 m, maksymalną wysokość do kalenicy do 8 m.

2. Dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych oraz dla każdej działki budowlanej ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;
- ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

3. Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 2MN/U

§26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§27.1. Na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U obowiązują ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte w §12 ust.1 i 2.

2. W pierzei od strony ulicy Toruńskiej ustala się lokalizację zabudowy w styczności do obowiązującej linii zabudowy na 100% szerokości frontów działek. Dopuszcza się cofnięcie części elewacji frontowej zabudowy na działce o nr ewid. 984/1 na odległość do 1,2 m za tę linię – adaptując aktualną formę architektoniczną budynku. Dla budynków zlokalizowanych od strony ulicy Toruńskiej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, dachy płaskie lub dwuspadowe kalenicowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni, maksymalną wysokość do gzymsu elewacji frontowej wynoszącą do 7,5 m, maksymalną wysokość do kalenicy do 8 m.

3. W pierzei od strony ulicy Szkolnej ustala się lokalizację zabudowy w styczności do obowiązującej linii zabudowy od 30 % do 100% szerokości frontów działek. Dla budynków zlokalizowanych od strony ulicy Szkolnej ustala się maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy do 8 m. Ustala się możliwość realizacji budynków mających:

- dwie kondygnacje nadziemne z dachem płaskim (o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni), maksymalną wysokość do gzymsu elewacji frontowej wynoszącą do 7,5 m lub
- jedną lub dwie kondygnacje nadziemne z drugą w poddaszu użytkowym, z dachem dwuspadowym kalenicowym o kątach nachylenia połaci dachowych od 10 stopni do 40 stopni, maksymalną wysokość gzymsu elewacji frontowej do 4,5 m.

4. Zabudowa lokalizowana za zabudową frontową może mieć maksymalną wysokość do kalenicy do 8 m, dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 0° do 40°.

5. Dla każdej działki budowlanej ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość budowli – 8 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,8;

6. Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U

§28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem P,U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

§29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- maksymalna wysokość budowli – 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

- 3) Sąsiedni teren objęty ochroną akustyczną należy chronić przed ponadnormatywnym hałasem w szczególności przez lokalizację wzdłuż granicy terenu P,U pasa zieleni izolacyjnej w tym zimozielonej lub ekranów dźwiękochłonnych.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§31. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§32. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla gruntów przeznaczanych na cele publiczne ustala się stawkę 0%.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

§34. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Grzegorzew