

Projekt

z dnia 11 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XV/104/2025
RADY GMINY GRĘBOSZÓW**

z dnia 11 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjnych i usługowych w Gminie Gręboszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz na podstawie uchwały Nr LIII/430/2023 Rady Gminy Gręboszów z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjnych i usługowych w gminie Gręboszów, zmienionej uchwałą Nr LVIII/471/2024 Rady Gminy Gręboszów z dnia 19 lutego 2024 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gręboszów przyjętego uchwałą Nr LV/439/2023 Rady Gminy Gręboszów z dnia 27 listopada 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjnych i usługowych w Gminie Gręboszów w granicach określonych w załącznikach Nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1, 2 i 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne aktu - stanowiące załącznik Nr 5.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gręboszów;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Gręboszów;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Gręboszów, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które jest dopuszczone jako dodatkowe na działce inwestycyjnej. Przeznaczenie uzupełniające:
- a) określa sposób użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy działki budowlanej zgodnie z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. poz. 2404),
 - b) nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego oraz obejmuje łącznie nie więcej niż 30% powierzchni działki inwestycyjnej oraz nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych,
- 8) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego realizację zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 9) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: elementy uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe, zielen izolacyjną;
- 10) **elektrowni słoneczna** – należy przez to rozumieć budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym magazyny energii;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
- a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) podpór konstrukcyjnych,
 - c) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - d) tarasów i werand,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 13) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć dodatkowe zespoły roślinności zimozielonej i wielowarstwowej (piętrowej), których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszenie ich natężeń oraz ochronę sąsiadujących terenów przed ewentualnymi uciążliwościami.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczony symbolem **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) oznaczony symbolem **U** – teren usług;
- 3) oznaczony symbolem **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) oznaczony symbolem **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) oznaczony symbolem **KDG** – teren drogi głównej;
- 6) oznaczony symbolem **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) oznaczony symbolem **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) zielen izolacyjna;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) cyfrowo-literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług edukacji,

c) teren gospodarowania odpadami.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **3RZM** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **3U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren elektrowni wiatrowej,

c) teren składowiska odpadów,

d) teren spalarni odpadów.

3. W zakresie produkcji energii:

1) ustala się zakaz lokalizacji biogazowni;

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług edukacji,

c) teren gospodarowania odpadami.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDG** i **2KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) przeznaczenie wykluczone – teren gospodarowania odpadami.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) przeznaczenie wykluczone – teren gospodarowania odpadami.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **5RN** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 13. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji w zakresie bezpieczeństwa państwa - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach dróg publicznych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15. 1. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881) z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem **3U-P**,
 - b) realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - c) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) na terenach usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **3U-P**:
 - a) obszar oddziaływania planowanych inwestycji nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji instalacji służących do celowej produkcji biogazu z biomasy roślinnej, odchodów zwierzęcych, organicznych odpadów (np. z przemysłu spożywczego), odpadów poubojowych lub biologicznego osadu ze ścieków;
- 7) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 9) zakaz składowania odpadów;
- 10) zakaz lokalizowania budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 11) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 12) w zakresie adaptacji do zmian klimatu ustala:
- a) wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu zagospodarować zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych;
- 13) granice terenów oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, stanowią również granicę strefy ochronnej dla dopuszczalnej na terenach lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i ziemi;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu i wymienionego w poniższej tabeli, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska - funkcja	Chronologia – kultura
99-65	Żelichów	11	ślad osadniczy	epoka kamienia

- 2) w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1KDG** i **2KDG**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie w obrębie danego terenu;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 15 m,
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 20 m,
- 3) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 6 m,
- 4) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od 1 do 3 - wysokość nie większą niż 10 m,
- 5) udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 60%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 2,0,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 27.

§ 19. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **3RZM** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla budowli rolniczych wysokość nie większa niż 20 m,
- 3) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 6 m,
- 4) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od 1 do 3 - wysokość nie większą niż 10 m,
- 5) udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 60%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 27.

§ 20. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **3U-P** ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 20 m,
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 30 m,
- 3) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 6 m,
- 4) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od 1 do 3 - wysokość nie większą niż 10 m,
- 5) udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 70%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 2,0,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 27.

§ 21. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 6 m,
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od 1 do 2 - wysokość nie większą niż 10 m,
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 60%,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35,
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 27.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, wzdłuż których wyznacza się pasy technologiczne z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 14,0 m – po 7,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

§ 23. 1. Na rysunku planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem **1U**, oznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Nową zabudowę w terenie o symbolu **1U** na obszarze szczególnego zagrożenia, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q1) należy projektować:

- 1) bez podpiwniczenia;
- 2) z poziomem posadzki parteru wyniesionym minimum 0,5 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%;
- 3) z zabezpieczeniem fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%;
- 4) z zastosowaniem na budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi itp.);
- 5) z zastosowaniem zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej;
- 6) z uszczelnieniem przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy.

3. Ogrodzenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią realizować jako konstrukcje ażurowe nie utrudniające spływu wód powodziowych.

4. Zakaz lokalizowania przydomowych/ekologicznych oczyszczalni ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Zakaz realizowania parkingów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. 1 Granice terenów oznaczonych symbolami od **1U-P** do **3U-P** stanowią również granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i ziemi.

2. Ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem **1U**.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25. 1. Nie wskazuje się nieruchomości wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNW-U**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110.

3. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110.

4. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110.

5. Ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy;
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem światłowodów, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję;
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 5) zakaz stosowania systemów odwodnienia w sąsiedztwie linii kolejowej polegających na odprowadzaniu wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci wodociągowej: $\varnothing$ 63 mm;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków, przy czym wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej: $\varnothing$ 200 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej, a w przypadku braku możliwości technicznych – ze źródeł indywidualnych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w tym w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym:
 - minimalna średnica gazociągu niskiego ciśnienia wynosi DN25,
 - minimalna średnica gazociągu średniego ciśnienia wynosi DN50,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych jako zbiorniki podziemne i naziemne;
- 10) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji deszczowej: $\varnothing$ 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 11) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 12) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 13) dla dróg oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG** ustala się klasę „G” – główną;
- 14) na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolem RN dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku gruntów rolnych klas I-III wyłącznie niewymagających wyłączenia gruntu z użytkowania rolnego.

§ 27. W przypadku braku możliwości technicznych, wynikających z warunków terenowych, parametrów pracy sieci lub innych ograniczeń infrastrukturalnych, dopuszcza się zastosowanie innych średnic dla sieci gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań oraz wymagań technologicznych i eksploatacyjnych.

§ 28. 1. Ustala się zasady wydzielania miejsc parkingowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) dla funkcji produkcyjnej: minimum jedno stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych oraz minimum jedno stanowisko dla samochodów ciężarowych na każde 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla funkcji usługowej: minimum jedno miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz jedno miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 3) dla funkcji biurowych: min 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 5) na parkingach dla samochodów osobowych:
 - a) liczących do 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym,
 - b) liczących powyżej 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

2. Realizację miejsc parkingowych ustala się w formie parkingów lub garaży na terenie inwestora.

§ 29. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi tekstu planu;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz przez drogi publiczne znajdujące się bezpośrednio poza obszarem objętym planem – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM z Drogi Powiatowej nr 1302K przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniając następujące drogi publiczne:
 - a) droga wojewódzka nr 973,
 - b) droga powiatowa 1302K,
 - c) droga gminna nr K180117.

Rozdział 12.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 10%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gręboszów.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Gręboszów

Wiesław Wytrwał



GMINA GRĘBOSZÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FUNKCJI PRODUKCYJNYCH
I USŁUGOWYCH W GMINIE GRĘBOSZÓW

25 0 25 50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ZIELEŃ IZOLACYJNA

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U** TEREN USŁUG
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

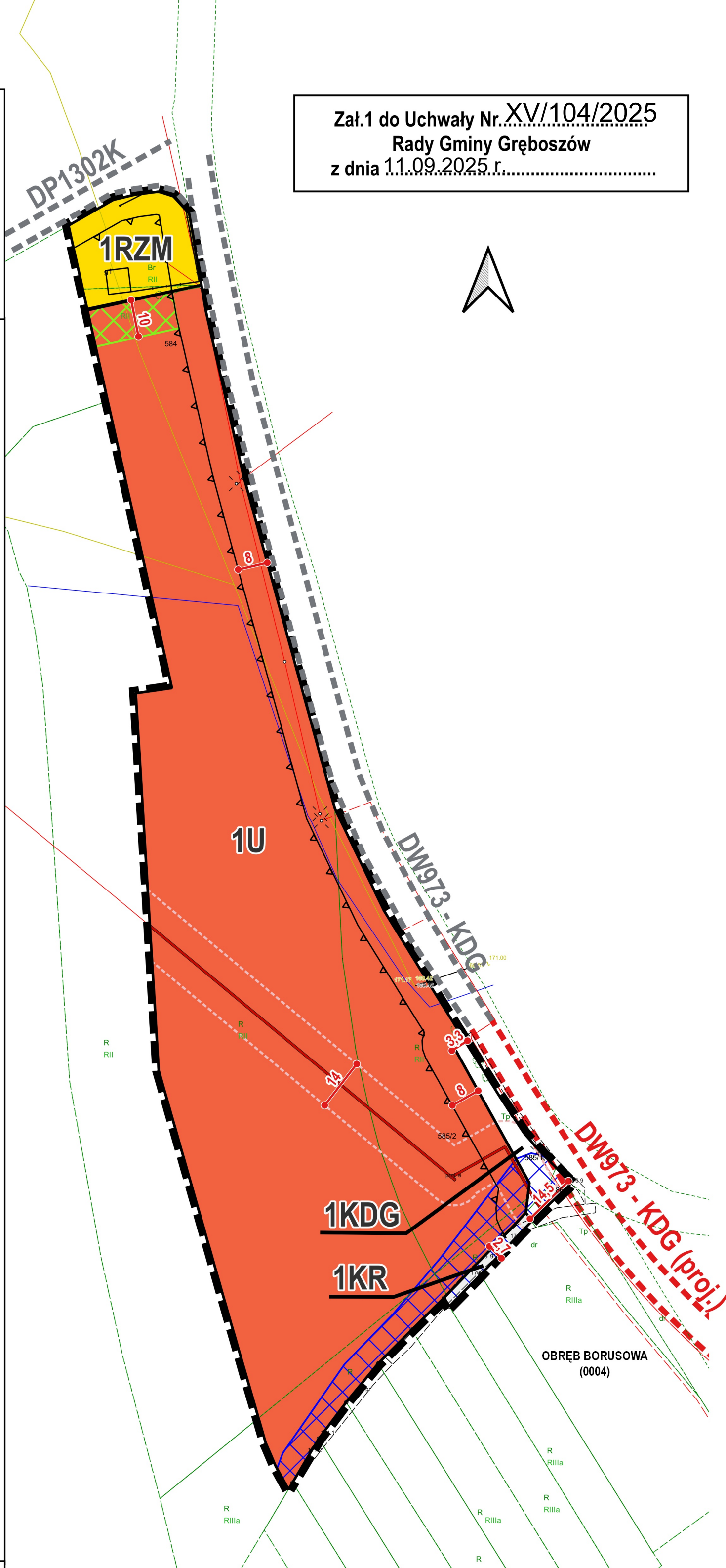
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 8** LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)
- DP1302K** SKRAJ JEZDNI (DROGA POWIATOWA NR 1302K)
- DW973** SKRAJ JEZDNI (DROGA WOJEWÓDZKA NR 973)
- DW973 (proj.)** SKRAJ JEZDNI - PROJEKTOWANY PRZEBIEG DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 973 (INWESTYCJA CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM)
- 1KDG** 1KDG - BUDOWA OBWODNICY KOZŁOWA I HUBIENIC W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 973 WG. DECYZJI ZRiD WOJEWODY MAŁOPOLSKIEGO NR 28/2021 Z DNIA 09.11.2021 r.

SYMBOLE I OZNACZENIA GRAFICZNE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW:

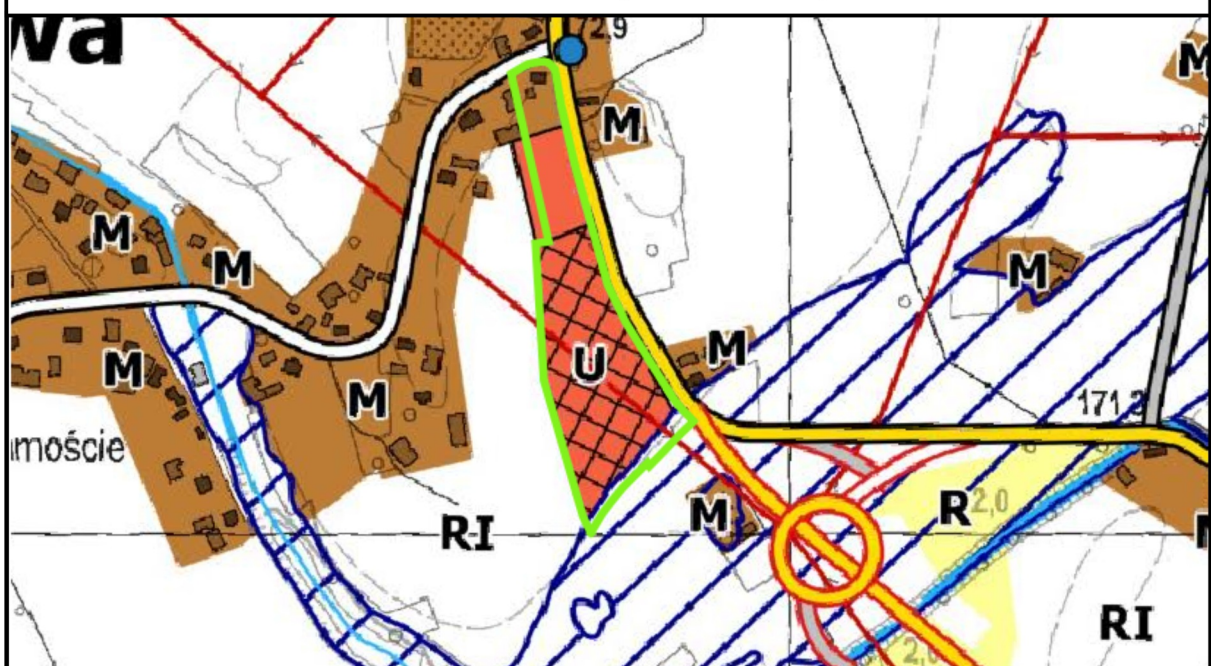
- 1RZM** PRZEZNACZENIE TERENU
- 1** NUMER TERENU

Układ współrzędnych prostokątnych PL-2000 Strefa 7 EPSG: 2178
Nazwa organu wydającego licencję: Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GN.6642.553.2024_1204_P z dnia 4 marca 2024 r.

Załącznik 1 do Uchwały Nr XV/104/2025
Rady Gminy Gręboszów
z dnia 11.09.2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRĘBOSZÓW (Uchwała Nr LV/439/2023 Rady Gminy Gręboszów z dnia 27 listopada 2023 r.)



Granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- M** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RI** TERENY ROLNICZE NA GLEBACH KLASY I-III
- R** TERENY ROLNICZE NA GLEBACH KLASY IV-VI
- W** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DW973** DROGA WOJEWÓDZKA
- DP1302K** DROGI POWIATOWE
- PROJEKTOWANA OBWODNICA HUBENIC I KOZŁOWA W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 973

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

OBSZARY PROBLEMOWE

- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIAN PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE



GMINA GRĘBOSZÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FUNKCJI PRODUKCYJNYCH
I USŁUGOWYCH W GMINIE GRĘBOSZÓW

2502550

SKALA 1:1000

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

U-P

TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

RN

TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

RZM

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

8

LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

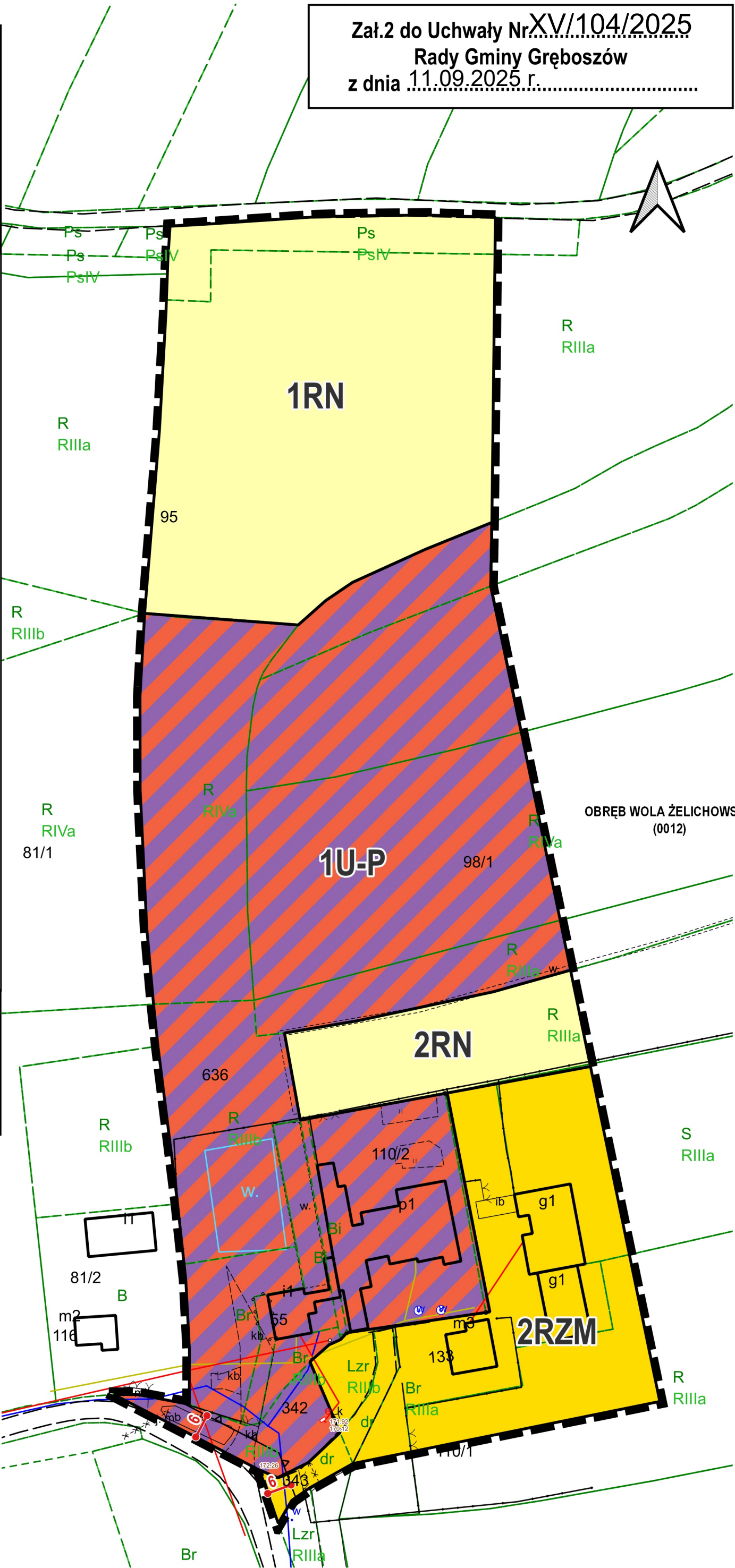
SYMBOLE I OZNACZENIA GRAFICZNE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW:

1U-P

PRZEZNACZENIE TERENU

NUMER TERENU

Układ współrzędnych prostokątnych PL-2000 Strefa 7 EPSG: 2178
Nazwa organu wydającego licencję: Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GN.6642.553.2024_1204_P z dnia 4 marca 2024 r.



LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

M

TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

P

TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

RI

TERENY ROLNICZE NA GLEBACH KLASY I-III

R

TERENY ROLNICZE NA GLEBACH KLASY IV-VI

W

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

DW973

DROGA WOJEWÓDZKA

DROGI GMINNE

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

TERENY PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 kW WRAZ Z MAKSYMALNĄ DOPUSZCZALNĄ STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

OBSZARY PROBLEMOWE

GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIAN PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE



GMINA GRĘBOSZÓW
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FUNKCJI PRODUKCYJNYCH
I USŁUGOWYCH W GMINIE GRĘBOSZÓW

25 0 25 50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSKOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

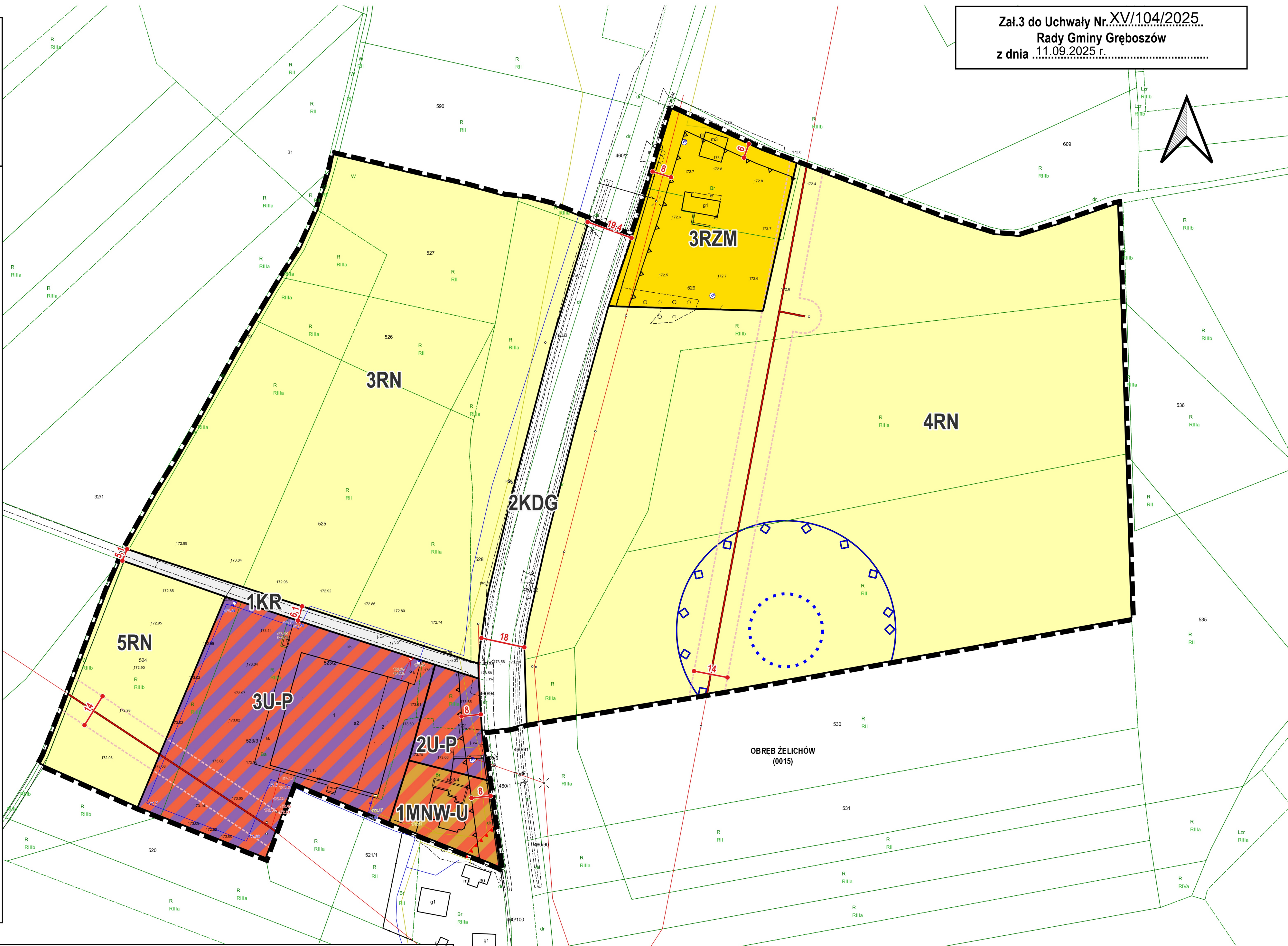
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJACEJ LUB USŁUG
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (150,0 m)
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 8 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

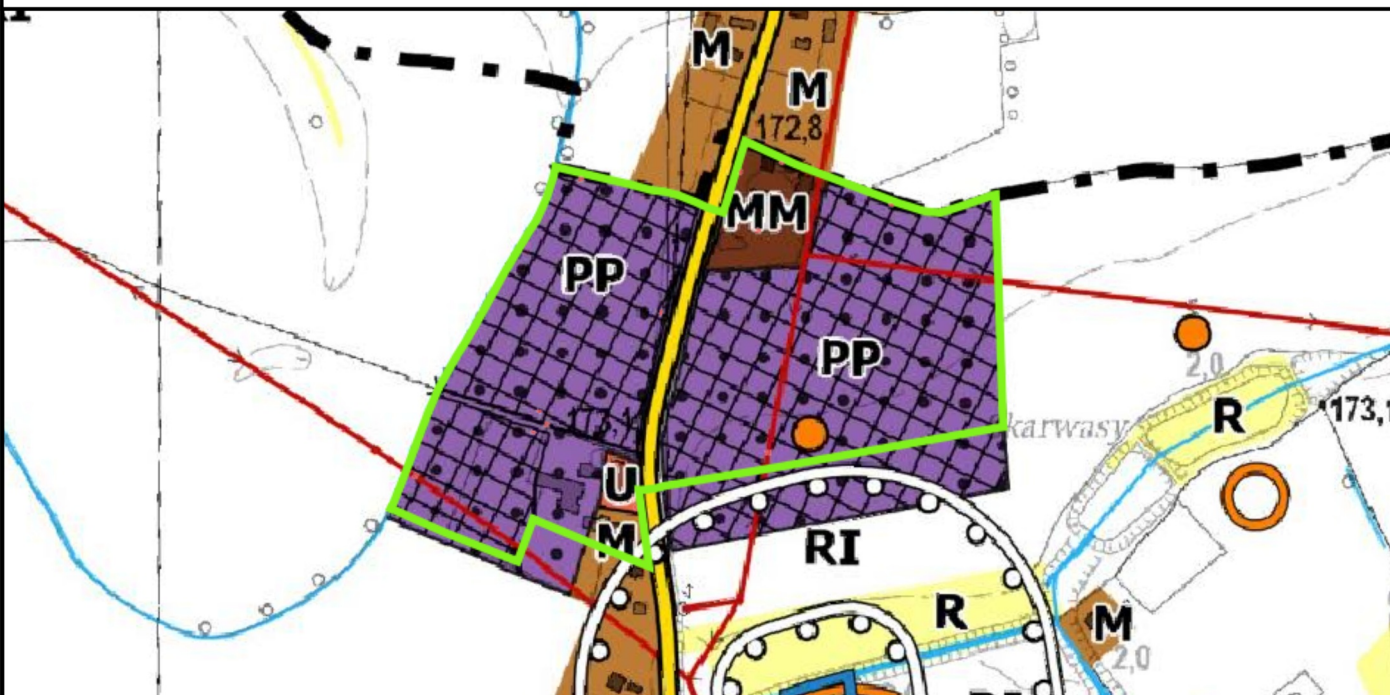
SYMBOLE I OZNACZENIA GRAFICZNE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- 3U-P** PRZEZNACZENIE TERENU
- NUMER TERENU



Załącznik 3 do Uchwały Nr XV/104/2025
Rady Gminy Gręboszów
z dnia 11.09.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRĘBOSZÓW
(Uchwała Nr LV/439/2023 Rady Gminy Gręboszów
z dnia 27 listopada 2023 r.)



Granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- M** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MM** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- PP** TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- RI** TERENY ROLNICZE NA GLEBACH KLASY I-III
- W** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DW973** DROGA WOJEWÓDZKA

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- TERENY PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOĆNY POWYŻEJ 500 kW WRAZ Z MAKSYMALNĄ DOPUSZCZALNĄ STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

STREFY OCHRONNE

- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY

OBSZARY PROBLEMOWE

- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIAN PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNICZYCH NA CELE NIEROLNICZE

Układ współrzędnych prostokątnych PL-2000 Strefa 7 EPSG: 2178
Nazwa organu wydającego licencję: Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GN.6642.553.2024_1204_P z dnia 4 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjnych i usługowych w Gminie Gręboszów, Gmina Gręboszów może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Gręboszów

Wiesław Wytrwał

Załącznik nr 5 do uchwały nr XV/104/2025
Rady Gminy Gręboszów
z dnia 11 września 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), stanowią elektroniczny załącznik w postaci pliku GML dołączony do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Gręboszów

Wiesław Wytrwał

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/104/2025 Rady Gminy Gręboszów z dnia 11 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjnych i usługowych

w Gminie Gręboszów

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określające podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry kształtowania zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych. Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych czy składowania odpadów.

Część gruntów objętych projektem miejscowego planu pismem znak: DNI.tr.602.37.2025 z dnia 15 maja 2025 r. uzyskała zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I- III na cele inwestycyjne;

3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na rysunku planu oznaczono granice istniejącego stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego dla których ustalono nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gręboszów. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu gruntów pod realizację i poszerzenie dróg publicznych. Ustalenia są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego

sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Ustalenia projektu w drodze wyjątku od ustalonej reguły przewidują możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale 11. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag w formie tradycyjnej i elektronicznej do projektu planu miejscowego oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego jest dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Gręboszów;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §25 pkt 5 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ustalenia planu są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów. Interes publiczny został uwzględniony poprzez nakazy zachowania odpowiednich standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – ustalenia projektu miejscowego planu przeznaczają pod funkcje związane z mieszkalnictwem jedynie tereny, na których już występują budynki mieszkalne (teren 1RZM, 2RZM, 3RZM oraz 1MNW-U);

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – szerokość przylegających dróg publicznych zapewnia możliwość odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zlokalizowane w granicach planu działki budowlane posiadają uzbrojenie terenu oraz dostęp do dróg publicznych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gręboszów przyjęte uchwałą Nr XLII/238/2010 Rady Gminy w Gręboszowie z dnia 8 listopada 2010 r. nie przedstawiają ograniczeń w możliwości opracowania planu miejscowego w przedstawionych granicach. W ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gręboszów odstąpiono od opracowania harmonogramu oraz wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Tereny, na których przewidziano możliwość realizacji budynków użyteczności publicznej, zlokalizowano w sąsiedztwie projektowanych publicznych dróg, co ułatwi bezpośredni dostęp. Projekt nakazuje zastosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych, zapewniających warunki do poruszania się tym osobom, a także ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia miejscowego planu wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną oraz usługową. Efektem realizacji ustaleń planu będą dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości. Tereny przeznaczone pod zabudowę nie wymagają budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Jedyne nakładami związanymi z realizacją ustaleń planu jest poszerzenie istniejącej drogi publicznej i związane z tym wykupy gruntów oraz koszty wynikające z przebudowy i urządzenia drogi.