

**UCHWAŁA NR XII / 77 / 15
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE**

z dnia 21 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Gręblin, gmina Pelplin

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199, ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.)

Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. W wyniku realizacji Uchwał: Nr VIII/63/11 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Gręblin, gmina Pelplin oraz Nr XXVI/220/13 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 21 stycznia 2013r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/63/11 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obrębów geodezyjnych Gręblin, gmina Pelplin; po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin, uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego **część obrębów geodezyjnych Gręblin, gmina Pelplin**, zwany dalej „**planem**”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **87 ha**.

§2

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie; ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają:
- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie określa się zasad szczegółowych lub obowiązują wyłącznie ustalenia ogólne, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych – dróg określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia szczegółowe zapisane są w postaci kart terenów zawierających ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 16.MN, 17.MN, 20.MN, 26.MN, 33.MN, 36.MN;
- 2) Karta terenu MN – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 5.MN, 6.MN, 7.MN;
- 3) Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 54.MN, 55.MN, 57.MN, 58.MN;
- 4) Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 35.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN;
- 5) Karta terenu MW – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: 52.MW;
- 6) Karta terenu MW – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: 28.MW;
- 7) Karta terenu RM – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 3.RM, 21.RM, 32.RM, 34.RM;
- 8) Karta terenu RM – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 37.RM, 40.RM, 42.RM, 44.RM i 53.RM;
- 9) Karta terenu M/U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem: 11.M/U;
- 10) Karta terenu M/U – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem: 12.M/U;
- 11) Karta terenu M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami: 9.M/U, 10.M/U, 13.M/U, 15.M/U, 18.M/U, 22.M/U, 23.M/U, 56.M/U;59.M/U;
- 12) Karta terenu U – teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 8.U;

- 13) Karta terenu ZP/U – teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 25.ZP/U;
- 14) Karta terenu ZP – tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 14.ZP, 24.ZP;
- 15) Karta terenu ZP – teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: 29.ZP;
- 16) Karta terenu ZP – teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: 41.ZP;
- 17) Karta terenu ZP/W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej w zieleni – ujęcie wody, oznaczony symbolem 51.ZP/W;
- 18) Karta terenu U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem 27.U/P;
- 19) Karta terenu R – tereny rolne oznaczone symbolami: 30.R, 38.R, 39.R, 43.R, 48.R;
- 20) Karta terenu R – tereny rolne z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: 1.R, 2.R, 4.R, 19.R, 31.R, 49.R, 50.R;
- 21) Karta terenu: KDGP (tereny dróg głównych ruchu przyśpieszonego – droga krajowa nr 91)
- 22) Karta terenu: KDZ (tereny dróg zbiorczych);
- 23) Karta terenu: KDD (tereny dróg dojazdowych);
- 24) Karta terenu KDW (tereny dróg wewnętrznych).

7. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym - rysunku planu w skali 1:2000.

8. Na załączniku graficznym – Rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów (gdzie liczba umieszczona z przodu oznacza kolejny numer terenu, a litera oznacza podstawowe przeznaczenie terenu);
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów określone symbolem literowym, w tym:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) RM – zabudowa zagrodowa,
 - d) M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - e) U – zabudowa usługowa,
 - f) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - g) ZP/U – teren usług w zieleni,
 - h) ZP/W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej w zieleni,
 - i) U/P – zabudowa produkcyjno-usługowa,
 - j) R – tereny rolnicze,
 - k) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - KDZ - droga zbiorcza,
 - KDD – droga dojazdowa,
 - l) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

- 6) rejon lokalizacji funkcji mieszkaniowej w terenie U/P;
- 7) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 8) zieleń przy obiektach sakralnych (kapliczka, krzyż przydrożny w miejscu dawnego cmentarza) – do zachowania;
- 9) aleje do zachowania i ochrony;
- 10) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) inne obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chronione ustaleniami planu;
- 12) wartościowa zieleń, znacząca dla krajobrazu wsi;
- 13) strefa ochrony zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym;
- 14) strefa ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin;
- 15) strefy ochrony archeologicznej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§3

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 2) główne połączenie dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeń dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 3) miejsce parkingowe, postojowe - teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 4) około – w przypadku zastosowania tego określenia przy określaniu parametrów zabudowy podawanych w metrach, stopniach lub procentach dopuszcza się odchylenie 10% w każdą stronę od podanego wymiaru;
- 5) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej – pas zieleni pełniący funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę od szlaków komunikacyjnych, chroniący przed nawiewaniem pyłów od ulic czy terenów przemysłowych (funkcja izolacyjna), lub pełniący rolę maskującą obiekty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa); pas zieleni składa się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy);
- 6) planowana elektrownia konwencjonalna – elektrownia konwencjonalna planowana w sąsiedztwie obszaru opracowania planu, której lokalizacja została ustalona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment gminy Pelplin w rejonie miejscowości Rajkowy i Gręblin uchwalonym Uchwałą nr VII/45/11 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 20 kwietnia 2011r.;
- 7) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynku lub suma powierzchni budynków, liczona po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 8) rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - rozumie się przez to Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), obowiązujące w dniu uchwalania planu;

- 9) ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych - rozumie się przez to ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.), obowiązującą w dniu uchwalania planu;
- 10) ustawa o ochronie przyrody - rozumie się przez to ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 627 z późn. zm.), obowiązującą w dniu uchwalania planu;
- 11) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 12) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami i warsztatów napraw pojazdów, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 13) zabudowa o funkcji chronionej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) publiczne usługi z zakresu ochrony zdrowia, oświaty i wychowania i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.
- 14) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza, inwentarska i budowlane rolnicze w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne).

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) inne obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chronione ustaleniami planu;
 - 3) wartościowa zieleń, znacząca dla krajobrazu wsi;
 - 4) strefa ochrony zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym;
 - 5) strefa ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin;
 - 6) strefy ochrony archeologicznej.
2. W celu wyeksponowania widoku na układ ruralistyczny wsi Gręblin ustala się strefę ochrony ekspozycji, w obrębie której wyznacza się:
 - 1) tereny z zakazem zabudowy (2.R, 4.R, 19.R, 31.R, 49.R, 50.R);
 - 2) tereny o szczególnych zasadach kształtowania zabudowy (ograniczenie gabarytu budynków).

3. Nakazuje się zachowanie i uczynienie w zagospodarowaniu terenu historycznego, placowego układu wsi: w aspekcie funkcjonalnym i przestrzennym.
4. W celu złagodzenia negatywnego oddziaływania krajobrazowego obiektów planowanej elektrowni konwencjonalnej wprowadza się elementy zagospodarowania terenu w postaci pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenach 12.KDW, 08.KDW 17.MN i 18.M/U, w miejscach wskazanych na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały.
5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych, w tym w szczególności poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, oraz gabarytów i geometrii dachu a także wysokości zabudowy.
6. Wyklucza się sytuowanie w obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
7. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wskazane na rysunku lokalizacje pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej oddzielające nowe tereny mieszkaniowe (6.MN) od drogi krajowej nr 91 (01.KDGP) oraz stacji benzynowej (8.U).
8. W zagospodarowaniu działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 91 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zaleca się stosowanie żywoplotów formowanych oddzielających budynki mieszkalne od drogi krajowej.

§5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych i produkcyjnych winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
2. W przypadku zlokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 ochrona przed tymi uciążliwościami należy do Inwestora zabudowy oraz jego następców prawnych.
3. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
4. W obszarze planu, na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.R, 4.R, 19.R, 31.R, 49.R, 50.R obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej ze względu na ochronę ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin.
5. W obszarze planu wskazuje się do ochrony elementy historycznej wiejskiej zieleni komponowanej, tj. parku, alei przydrożnych oraz zieleni związanej z historycznymi siedliskami i zieleni przy obiektach sakralnych, wartościową zieleń znaczącą dla krajobrazu wsi zaznaczono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej uchwały:
 - a) ochroną obejmuje się zespół zieleni jako całość – jego lokalizację (aleje – wzdłuż szlaku komunikacyjnego, zieleń przyobiekтовую i graniczną, park – na placu wewnątrz wsi), pełnią funkcję, czy symbolikę (zielen przy obiektach sakralnych),
 - b) ochrona poszczególnych elementów zespołu zieleni (drzew i krzewów) – wg przepisów odrębnych.
6. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej Uchwały.

7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
9. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przebudować zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W obszarze planu znajduje się projektowany Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Wisły, stanowiący planowaną formę ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody, wskazywany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Brak jest dotychczas terminów wprowadzenia tej formy ochrony przyrody, ani nie określono dotychczas szczególnych zasad gospodarowania na tym obszarze.
12. Ze względu na planowaną w sąsiedztwie obszaru planu elektrownię konwencjonalną i inwestycje z nią powiązane (magistrala wodno-ściekowa, powiązania elektroenergetyczne i komunikacyjne) w zakresie ochrony krajobrazu i dóbr kultury należy zastosować w obszarze planu działania łagodzące i kompensacyjne negatywne oddziaływanie inwestycji na krajobraz, w szczególności poprzez lokalizację pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej ograniczających widoczność obiektów planowanej elektrowni konwencjonalnej bezpośrednio z terenów mieszkaniowych – miejsca lokalizacji tych działań określają ustalenia szczegółowe.
13. Obszar planu, z wyjątkiem terenów rolniczych (oznaczonych symbolem R) stanowi tereny zurbanizowane – obszar zwartej zabudowy wsi.

§6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania planu znajduje się strefa ochrony zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym. Granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, w jej obrębie obowiązują:
 - 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej;
 - 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
 - 3) lokalizację nowej zabudowy należy prowadzić jako kontynuację / uzupełnienie istniejącej zabudowy; dla nowej zabudowy należy stosować formy architektoniczne zgodne z formami występującymi w obszarze kulturowym regionu Kociewia; lokalizacja i forma architektoniczna nowej zabudowy winna być wzorowana na lokalizacji i formie obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi zaznaczonych na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) przekształcenia formy architektonicznej obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi prowadzić z zachowaniem jej charakterystycznych elementów, tj. proporcje bryły, czy kształt dachu zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) zieleń historyczna w obrębie obszaru, w szczególności wartościowa zieleń znacząca dla krajobrazu wsi zaznaczona na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) wymaga ochrony;

- wycięcie drzew, możliwe jest tylko w uzasadnionych przypadkach (zgodnie z przepisami odrębnymi), wycięte drzewa w miarę możliwości zastępować nowymi nasadzeniami, podtrzymującymi znaczenie zieleni w krajobrazie wsi; zabiegi pielęgnacyjne prowadzić zgodnie ze sztuką ogrodniczą, zakazuje się ogławiania drzew;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących, zarówno na terenie działki, jak i w przyległym pasie drogowym; dopuszcza się wyłącznie szyldy reklamowe i informacyjne o maksymalnej powierzchni 1m², związane z prowadzoną działalnością w obiektach;
 - 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych.
2. Na obszarze opracowania planu znajduje się strefa ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin obszar strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, w jej obrębie obowiązują:
- 1) przedmiotem ochrony jest otoczenie zabytkowego zespołu zabudowy wsi, w tym stanowiące przedpole widokowe panoramy miejscowości;
 - 2) zasady zagospodarowania i zasady kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych kartach terenów – Rozdział 3 niniejszej uchwały;
 - 3) tereny wyłączone z zabudowy oznaczono na rysunku planu symbolami: 2.R, 4.R, 19.R, 31.R, 49.R, 50.R; gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej;
 - 4) w pozostałych terenach położonych w obrębie strefy, poza wymienionymi w pkt 3) obowiązują szczególne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, w tym w szczególności intensywności zabudowy, gabarytów i powierzchni zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych kartach terenów – Rozdział 3 niniejszej uchwały;
 - 5) wskazuje się lokalizację pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej ograniczających widoczność obiektów elektrowni konwencjonalnej planowanej w sąsiedztwie obszaru planu bezpośrednio z terenów mieszkaniowych – miejsca lokalizacji tych działań określają ustalenia szczegółowe - Rozdział 3 niniejszej uchwały;
3. Dla obiektów o wartościach kulturowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków (chronionych ustaleniami planu): budynki mieszkalne nr 11, 12, 20, 46, 64, 66, 77 budynki gospodarcze nr 20, 27, 66, 77 (dwa obiekty), budynek kuźni nr 25, kapliczka i park (zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) ustala się:
- 1) przedmiotem ochrony budynków są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej; materiały budowlane i kolorystyka;
 - 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) przedmiotem ochrony parku są: jego położenie (wewnątrz wsi – na placu), granice, starodrzew i elementy zieleni komponowanej;
 - 4) lokalizację i formę architektoniczną obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów usługowo handlowych lokalizowanych w obrębie zabytkowego parku prowadzić uwzględniając zabytkowy charakter parku oraz znaczenie dla charakteru miejscowości – forma architektoniczna obiektów winna być adekwatna do znaczenia miejsca, lokalizacja nie może naruszać historycznego układu parku oraz negatywnie wpływać na występującą w nim i kształtującą zabytkowy układ zieleni;
 - 5) dopuszcza się na terenie parku utrzymanie istniejącego miejsca kultu religijnego;
 - 6) postuluje się promocję obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością.
4. Dla obiektów o wartościach kulturowych współtworzących charakter zabudowy wsi chronionych ustaleniami planu (zaznaczone na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) ustala się:
- 1) przedmiotem ochrony budynków są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna;

- 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
5. Na obszarze opracowania planu znajdują się strefy ochrony archeologicznej objęte ochroną zapisami niniejszego planu – granice stref zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 Rysunku planu, w obrębie stref ustala się:
 - 1) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi, z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania prac archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania;
 - 2) przed rozpoczęciem prac budowlanych obowiązuje nakaz przeprowadzenia terenowej weryfikacji zlokalizowanego stanowiska oraz wykonanie badania archeologicznego na poziomie odpowiednim dla rezultatów przeprowadzonego rozpoznania i zakresu prac określonych przez właściwy organ do spraw ochrony zabytków.

§7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującej w dniu uchwalenia planu.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców; są to tereny:
 - 1) 25.ZP/U – teren usług z zielenią urządzoną (jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej oraz park wiejski z miejscem kultu religijnego);
 - 2) 14.ZP, 24.ZP, 29.ZP, 41.ZP – tereny zieleni urządzonej (41.ZP – w miejscu dawnego cmentarza ewangelickiego);
 - 3) tereny dróg publicznych.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej wymienionych w pkt. 2, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów dla poszczególnych terenów.

§8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na obszarze opracowania planu nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązującej w dniu uchwalenia planu, poprzez wpis do rejestru zabytków.
2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni około 14 ha, w tym:
 - 1) 10,4053 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasach: RIIIa, RIIIb, PsIII, B-RIIIb, S-RIIIb decyzją nr GZ.tr.057 – 602 – 201/14 z dnia 8 lipca 2014r.;
 - 2) 0,3852 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasach: RIIIa, B-RIIIa, decyzją nr GZ.tr.057 – 602 – 536/14 z dnia 4 sierpnia 2014r.;
 - 3) 3,2081 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasach: RIIIa, RIIIb, Br-RIIIa, S-RIIIa, S-PsIII, PsIII, decyzją nr GZ.tr.057 – 602 – 338/15 z dnia 29 czerwca 2015r.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) istniejąca zabudowa w obszarze planu jest zaopatrywana z sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MW, M/U, U, U/P, ZP/U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z dnia 6 sierpnia 2009 r.).

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) ścieki odprowadzić do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu);
- 2) nie dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych;
- 3) ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
- 2) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, w szczególności z terenów zabudowy, usługowych (U), produkcyjno-usługowych (U/P) oraz usług lokalizowanych w terenach o funkcji mieszanej (M/U) odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 91 z terenów przyległych do drogi.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV, sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasilania w ciepło

zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło - z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

obszar planu nie jest zgazyfikowany; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu z projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej

dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych, budowlę realizować jako podziemne – z wyjątkiem lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
 - 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. W liniach rozgraniczających drogi – teren 01.KDGP obowiązuje zakaz lokalizowania sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą krajową nr 91.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego drogowego przyjęto:
- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu są realizowane poprzez drogę krajową nr 91 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, poprzez drogę powiatową nr 2810G w klasie drogi zbiorczej oraz drogi gminne w klasie dróg dojazdowych;
 - 2) droga krajowa nr 91 jest ogólnodostępna z ograniczeniami: powiązania istniejących i projektowanych terenów poprzez układ dróg dojazdowych – miejsca wjazdów na drogę wyłącznie na skrzyżowaniach, zakaz lokalizowania zjazdów bezpośrednich, możliwe wykorzystanie wyłącznie zjazdów istniejących w dniu uchwalenia planu;
 - 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane;
 - 4) po wybudowaniu drogi zbiorczej do obsługi komunikacyjnej planowanej elektrowni konwencjonalnej wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 91 (droga i skrzyżowanie planowane są poza granicami planu, po południowej stronie) ustala się nakaz likwidacji zjazdu z drogi krajowej nr 91 (01.KDGP) na drogę wewnętrzną 15.KDW;
 - 5) po wybudowaniu drogi 20KDW ustala się nakaz likwidacji zjazdu z drogi krajowej nr 91 (01.KDGP) na drogę wewnętrzną 19.KDW;
 - 6) po wybudowaniu skrzyżowania drogi krajowej nr 91 z drogą zbiorczą (projektowaną poza granicami planu) włączenie drogi 15 KDW do drogi krajowej nr 91 należy zamknąć;
 - 7) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej projektowanych terenów inwestycyjnych;
 - 8) dla sieci dróg dojazdowych oraz wewnętrznych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
 - 9) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rys. planu - zał. graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały lub wg istniejących wydziałów geodezyjnych.

§11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§12

Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z wyjątkiem terenów komunikacyjnych)

- 1. Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 16.MN (pow. ok. 0,7 ha), 17.MN (ok. 1,37 ha), 20.MN (ok. 0,29 ha), 26.MN (ok. 0,16 ha), 33.MN (ok. 0,11 ha), 36.MN (ok. 1,41 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 36.MN występuje obiekt o wartościach kulturowych figurujący w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) w terenach 20.MN i 36.MN występują obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chronione ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- c) tereny: 20.MN, 26.MN, 33.MN i 36.MN znajdują się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust. 1 niniejszej Uchwały,
- d) tereny: 16.MN, 17.MN znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu oraz od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozcłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym także przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- f) dla terenów 20.MN i 36.MN ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 40%,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 %,
- i) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 91: dla terenu 20.MN z drogi 05.KDD, dla terenu 36.MN z drogi 03.KDD oraz z projektowanej drogi zbiorczej projektowanej jako obsługa komunikacyjna planowanej elektrowni konwencjonalnej (poza granicami planu),
- l) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden dom mieszkalny;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 900 m²,
- c) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 18 m,
- d) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- e) proponowany, orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane przedstawiono dla niektórych terenów na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

2. Karta terenu MN – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 5.MN (pow. ok. 0,44 ha), 6.MN (ok. 3,28 ha), 7.MN (ok. 0,82 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- d) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni,
- e) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały): na terenie 6.MN – wzdłuż drogi krajowej nr 91;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) tereny znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym także przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do drogi: dla terenów 6.MN i 7.MN – kalenice około równoległe w stosunku do dróg stanowiących dojazd do działek; w przypadku działek położonych wzdłuż terenu 02.KDZ, kalenice około równoległe do tego terenu,
- e) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max. 7 m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- f) dla terenów 5.MN, 6.MN ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 30%,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- i) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,6,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- k) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 91: dla terenu 5.MN oraz działki 45/3 w terenie 6.MN poprzez istniejący zjazd do terenu 3.RM, dla terenu 6.MN (pozostałe działki) z projektowanej drogi wewnętrznej 07.KDW,
- l) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden dom mieszkalny;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m²,
- c) dopuszczalna ilość działek budowlanych w terenach: 6.MN – od 15 do 23 działek, 7.MN – od 4 do 6 działek,
- d) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 20 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° – 120°,
- f) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- g) proponowany, orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane przedstawiono dla niektórych terenów na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

3. Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 54.MN (ok. 0,56 ha), 55.MN (ok. 2,88 ha), 57.MN (ok. 1,22 ha), 58.MN (ok. 1,55 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi - zieleni wysokiej (drzew) przy obiekcie sakralnym (kapliczka) oraz zieleni związanej z dawnym siedliskiem w terenie 55.MN – zieleni zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 55.MN znajduje się kapliczka będąca obiektem o wartościach kulturowych figurującym w gminnej ewidencji zabytków; obiekt zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) w terenie 55.MN występuje obiekt współtworzący charakter zabudowy wsi chroniony ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- c) część terenu 55.MN znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,
- d) tereny: 54.MN, część 55.MN, 57.MN, 58.MN znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu oraz od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozcłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°, dopuszczalna forma dachu – dach naczółkowy;
- d) usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do drogi: około równoległe w stosunku do dróg stanowiących dojazd do działek,
- e) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- f) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- g) dla terenu 55.MN ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 30%,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- j) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,7,
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- l) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 91: dla terenu 55.MN z drogi 22.KDW,

m) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden dom mieszkalny;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 900 m²,
- c) dopuszczalna ilość działek budowlanych w terenach: 54.MN – od 4 do 6 działek, 55.MN – od 20 do 24 działek, 57.MN – od 6 do 9 działek, 58.MN – od 6 do 10 działek,
- d) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 20 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° – 120°,
- f) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- g) proponowany, orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane przedstawiono dla niektórych terenów na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

4. Karta terenu MN – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 35.MN (pow. ok. 1,24 ha), 45.MN (ok. 0,41 ha), 46.MN (ok. 2,09 ha), 47.MN (ok. 0,48 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren 46.MN znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,

- b) tereny: 35.MN, 45.MN, 47.MN znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały,
- c) w terenie 46.MN występują obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chronione ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg, rysunku planu,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozcłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do drogi: dla terenów 45.MN, 46.MN i 47.MN – kalenice około równoległe w stosunku do dróg stanowiących dojazd do działek (16.KDW i 17.KDW),
- e) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- f) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- g) dla terenów 46.MN i 45.MN ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 30%,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- j) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8,
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- l) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 91: dla terenu 45.MN z drogi 16.KDW, dla terenu 46.MN z dróg 16.KDW i 17.KDW,
- m) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden dom mieszkalny.

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m²,
- c) dopuszczalna ilość działek budowlanych w terenach: 35.MN – od 7 do 12 działek, 45.MN – od 3 do 6 działek, 46.MN – od 7 do 12 działek, 47.MN – od 2 do 4 działek,
- d) szerokość frontu nowowydzielanych działek: nie mniej niż 20 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°,

- f) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- g) proponowany, orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane przedstawiono dla niektórych terenów na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

5. Karta terenu MW – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: 52.MW (ok. 0,26 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zabudowa gospodarcza, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowa, przebudowa istniejącego obiektu – na zasadzie kontynuacji, powtórzenia, czy odniesienia do historycznej formy istniejącego obiektu, w zakresie proporcji bryły, kształtu dachu, czy występowania detalu architektonicznego,
- b) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- d) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi (zieleni związanej z dawnym siedliskiem) – zieleń zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w obszarze występuje obiekt o wartościach kulturowych figurujący w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust1 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej oraz geometria dachu – zgodnie z formą historyczną, jako kontynuacja, czy nawiązanie do istniejącego obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków,

- c) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20° – lokalizację i formę zabudowy towarzyszącej ustalić jako nawiązanie formą, detalem, czy położeniem do istniejącego budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków,
- d) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,4,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) obsługa komunikacyjna: z drogi 22.KDW,
- j) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

6. Karta terenu MW – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 28.MW (ok. 0,47 ha);

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wolnostojące lub dobudowane), garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, miejsc postojowych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, geometria dachu: ustala jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- b) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej – wysokość zabudowy maksymalnie 7 m (jedna kondygnacja), powierzchnia zabudowy maksymalnie 200 m²,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek budowlanych, nie dotyczy granicy działki od strony dróg publicznych,
- e) zabudowę gospodarczą i garaże lokalizować w zespołach minimum 5 sztuk,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny.

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

7. Karta terenu RM – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 3.RM (ok. 0,42 ha), 21.RM (ok. 0,38 ha), 32.RM (ok. 0,39 ha), 34.RM (ok. 0,35 ha);

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: garaże i budowle rolnicze dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,

- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 34.RM znajdują się obiekty o wartościach kulturowych figurujące w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) w terenach 32.RM i 34.RM występują obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chroniony ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- c) tereny 32.RM i 34.RM znajdują się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,
- d) tereny: 3.RM i 21.RM znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- a) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie określa się,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 20%,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – 0,4,
- g) dla teren 3.RM ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących zjazdów,
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziałów na działki budowlane, z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

8. Karta terenu RM – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 37.RM (ok. 0,23 ha), 40.RM (ok. 0,47 ha), 42.RM (ok. 0,22 ha), 44.RM (ok. 0,24 ha), 53.RM (ok. 0,37 ha);

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: garaże i budowle rolnicze dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 53.RM znajduje się obiekt o wartościach kulturowych figurujący w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) w terenach 37.RM i 40.RM występują obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chroniony ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- c) tereny 37.RM i 53.RM znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,
- d) tereny: 40.RM, 42.RM i 44.RM znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub wg przepisów odrębnych; lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni,

- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozcłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- f) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie określa się,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 30%,
- h) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,6,
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) dla terenu 40.RM ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- k) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących zjazdów; dla terenu 40.RM za pośrednictwem istniejącego zjazdu oraz z drogi 15.KDW;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) zakaz podziałów na działki budowlane, z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów,
- b) dla terenu 40.RM obowiązuje zakaz wydzielenia działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91;

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

9. Karta terenu M/U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony symbolem: 11.M/U (ok. 0,7 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa,
- b) funkcje dopuszczalne: garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: budynki inwentarskie, hodowlane, zabudowa usługowa o funkcji chronionej wg definicji §3 ust.13 pkt b);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- d) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- e) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- f) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- g) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej (mieszkaniowej i usługowej): rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- c) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 30° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- f) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- i) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,9,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) obsługa komunikacyjna:
 - dla istniejącego zagospodarowania poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 91,

- obsługa nowej zabudowy poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 91 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nowowydzielone działki z drogi 04.KDD,
- l) ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych wg wskaźników:
- 1 miejsce na jeden dom mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym,
 - 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej (nie dotyczy powierzchni pomocniczej) usług, a dla usług gastronomicznych min 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dla usług, rzemiosła przy zatrudnieniu powyżej 4 osób – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1200 m²,
- c) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 20 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°,
- e) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- f) zakaz wydzielenia działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

10. Karta terenu M/U – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony symbolem 12.M/U (ok. 1,05 ha);

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (na działce nr 56/6), teren zieleni urządzonej, rekreacyjnej: plac zabaw, boisko sportowe, usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wolnostojące lub dobudowane), garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazd, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy,

modernizację istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,

- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleń zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie występuje obiekt współtworzący charakter zabudowy wsi chroniony ustaleniami planu zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- b) teren znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji wsi Gręblin, granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej (mieszkaniowej i usługowej): rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- c) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej – zabudowy wielorodzinnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej: – wysokość zabudowy maksymalnie 7 m (jedna kondygnacja), powierzchnia zabudowy maksymalnie 200 m²,
- e) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połączeń dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połączeń dachu od około 25° do około 40°,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- h) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,9,
- i) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- j) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek budowlanych, nie dotyczy granicy działki od strony dróg publicznych,
- k) zabudowę gospodarczą i garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej lokalizować w zespołach minimum 5 sztuk,
- l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- m) obsługa komunikacyjna: z drogi 04.KDD;
- n) ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych wg wskaźników:

- 1 miejsce na jeden dom mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym,
- 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej (nie dotyczy powierzchni pomocniczej) usług, a dla usług gastronomicznych min 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
- dla usług, rzemiosła przy zatrudnieniu powyżej 4 osób – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
- jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m²,
- c) dopuszczalna ilość działek budowlanych: od 3 do 8 działek,
- d) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 20 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°,
- f) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów,
- g) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

11. Karta terenu M/U – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolami: 9.M/U (pow. ok. 1,19 ha), 10.M/U (ok. 1,49 ha), 13.M/U (ok. 1,53 ha), 15.M/U (ok. 0,96 ha), 18.M/U (ok. 0,22 ha), 22.M/U (ok. 2,86 ha), 23.M/U (ok. 1,28 ha) i 56.M/U (ok. 1,87 ha), 59.M/U (ok. 0,27 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa,
- b) funkcje dopuszczalne: garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: budynki inwentarskie, hodowlane, zabudowa usługowa o funkcji chronionej wg definicji §3 ust.13 pkt b);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- d) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. zagospodarowania terenu, dopuszcza się przebudowy,

modernizację istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,

- e) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- f) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- g) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenach 15 M/U i 18.M/U, w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- b) nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleń zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenach: 23.M/U oraz 56.M/U znajdują się obiekty o wartościach kulturowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) w terenach 13.M/U, 22.M/U, 23.M/U, występują obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi chroniony ustaleniami planu zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 4 niniejszej Uchwały,
- c) tereny: 13.M/U, 22.M/U, 23.M/U oraz część 56.M/U znajdują się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,
- d) tereny: 9.M/U, 10.M/U, 15.M/U, 18.M/U oraz część 56.M/U i 59.M/U znajdują się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej (mieszkaniowej i usługowej): rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- c) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 30° do około 45°,
- d) usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego w stosunku do drogi: dla terenów 13.M/U i 56.M/U około równoległe w stosunku do drogi krajowej nr 91 (01.KDGP),
- e) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- f) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,

- g) dla terenów 9.M/U, 10.M/U, 13.M/U, 23.M/U i 56.M/U ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 40%,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- j) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8,
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- l) obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 91: dla terenu 9.M/U z dróg 02.KDZ, 19.KDW i 20.KDW, dla terenu 10.M/U dla istniejącego zagospodarowania poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 91; obsługa nowej zabudowy poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 91 zgodnie z przepisami odrębnymi; dla terenu 12.M/U z drogi 04.KDD, dla terenu 13.M/U z dróg 04.KDD, 05.KDD i 10.KDW, dla terenu 23.M/U z dróg 05.KDD i 11.KDW, dla terenu 56.M/U z drogi 19.KDW; 59.M/U z drogi 16.KDW,
- m) ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych wg wskaźników:
 - 1 miejsce na jeden dom mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym,
 - 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej (nie dotyczy powierzchni pomocniczej) usług, a dla usług gastronomicznych min 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dla usług, rzemiosła przy zatrudnieniu powyżej 4 osób – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m²,
- c) dopuszczalna ilość działek budowlanych w terenach: 9.M/U – od 6 do 10 działek, 10.M/U – od 2 do 4 działek, 13.M/U – od 6 do 10 działek, 15.M/U – od 4 do 8 działek, 18.M/U – od 3 do 6 działek, 22.M/U – od 10 do 26 działek, 23.M/U – od 6 do 12 działek, 56.M/U – od 6 do 12 działek,
- d) szerokość frontu nowowydzielonych działek: nie mniej niż 15 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°,
- f) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz poszerzenia nieruchomości sąsiednich,
- g) proponowany, orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane przedstawiono dla niektórych terenów na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały,
- h) dla terenu 10.M/U obowiązuje zakaz wydzielenia działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

12. Karta terenu U – teren istniejącej zabudowy usługowej / obsługi komunikacji oznaczony symbolem: 8.U (ok. 1,09 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – teren obsługi komunikacji (stacja paliw),
- b) funkcje dopuszczalne: usługi towarzyszące stacji paliw – w szczególności: gastronomia, hotel, motel, usługi handlu, etc.; parkingi, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa, budynki inwentarskie, hodowlane, zabudowa o funkcji chronionej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały) – wzdłuż granicy terenu z terenem 6.MN. Pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej powinien składać się z elementów zieleni wysokiej (drzewa) wypełnianej zielenią niższą (krzewy);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 12 m (ograniczenie wysokości nie dotyczy pylonów reklamowych),
- c) geometria dachu zabudowy: zharmonizowane z zabudową istniejącą; dopuszcza się dachy płaskie,
- d) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się; maksymalna – 0,3,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki,
- i) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu, wg rysunku planu - załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały,
- j) ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych wg wskaźników:
 - 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej (nie dotyczy powierzchni pomocniczej) usług (towarzyszących stacji paliw), a dla usług gastronomicznych: min. 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) obsługa komunikacyjna:
 - dla istniejącego zagospodarowania poprzez istniejące zjazdy,
 - obsługa nowej zabudowy poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 zgodnie z przepisami odrębnymi i drogi powiatowej,

- nowowydzielone działki z drogi 02.KDZ;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów,
- b) obowiązuje zakaz wydzielania działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

13. Karta terenu ZP/U – teren zabudowy usługowej w zieleni oznaczony symbolem 25.ZP/U (ok. 1,08 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – zabytkowy park wiejski oraz zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych – usługi administracji, kultury i kultu religijnego,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zielen parkowa, miejsce kultu religijnego w zieleni, place zabaw dla dzieci oraz miejsce odpoczynku osób starszych, mała architektura, lokalizacja zbiornika przeciwpożarowego, lokalizacja dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi zabudowy,
- c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa, usługi komercyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych (nie dotyczy wykorzystania terenu do organizacji krótkotrwałych imprez wiejskich, trwających do trzech dni),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącego budynku pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- d) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji,
- e) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni,
- f) w przypadku realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji – nakazuje się ich wykonanie z jednolitych materiałów,
- g) nakaz ochrony historycznej organizacji przestrzeni parku: położenie wewnątrz wsi o układzie placowym;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew,
- b) nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleni zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie znajduje się zabytkowy park, będący obiektem o wartościach kulturowych figurujący w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,

- b) teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ustala się wymóg kształtowania terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Gręblin,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji (w tym np. stołów do gier, ścieżki zdrowia, urządzeń placu zabaw dla dzieci, etc.).

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie wyodrębnia się następujące strefy zagospodarowania:
- strefa zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnego parku wiejskiego (południowa część obszaru terenu),
 - teren zabudowy usługowej – wyznaczony na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - teren zieleni urządzonej – plac zieleni,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku,
- c) gabaryty zabudowy usługowej – maksymalna wysokość zabudowy 7 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 500 m²,
- e) geometria dachu zabudowy: dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30-45°,
- f) ochronie podlegają elementy historycznej kompozycji założenia parkowego,
- g) w strefie zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnego parku wiejskiego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym obiektów kultu religijnego – maksymalna wysokość obiektów małej architektury 5m, nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,
- h) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- i) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) dojazd do części zabudowanej terenu poprzez 11.KDW,
- l) minimalna wymagana ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej (nie dotyczy powierzchni pomocniczej) usług, jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

14.Karta terenu ZP – tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 14.ZP (ok. 0,07 ha), 24.ZP (ok. 0,18 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, o charakterze zieleni naturalnej, wokół zbiornika wodnego,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

obowiązuje zakaz sytuowania budynków;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) istniejący zbiornik wodny wraz z otaczającą zielenią o charakterze zieleni ekologicznej do zachowania i ochrony,
- b) należy zapobiegać istotnym zmianom stosunków wodnych w obrębie terenów, ewentualna zmiana stosunków wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,
- c) nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleń zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 niniejszej Uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ustala się wymóg kształtowania terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Gręblin,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (np. ławki), w odległości co najmniej 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

15. Karta terenu ZP – tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 29.ZP (ok. 0,32 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, rekreacji – plac zabaw dla dzieci oraz miejsce odpoczynku osób starszych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa, zieleńce i skwery, obiekty małej architektury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
- b) teren rekreacji w zieleni połączyć przestrzennie z terenem parku zabytkowego, oddzielonego drogą dojazdową (05.KDD), położonego na terenie 25.ZP/U,
- c) w przypadku realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji – nakazuje się ich wykonanie z jednolitych materiałów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew (z wyjątkiem drzew owocowych),
- b) nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleń zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie znajduje się zabytkowy park, będący obiektem o wartościach kulturowych figurujący w gminnej ewidencji zabytków zaznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 3 niniejszej Uchwały,
- b) teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ustala się wymóg kształtowania terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Gręblin,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji (w tym np. stołów do gier, ścieżki zdrowia, urządzeń placu zabaw dla dzieci, etc.),
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych 4m, nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

16. Karta terenu ZP – tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 41.ZP (ok. 0,45 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, rekreacyjnej, zieleń parkowa, zieleńce i skwery,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, plac zabaw, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekt kultu religijnego – krzyż przydrożny symbolizujący istnienie w przeszłości cmentarza;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
- b) w przypadku realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji – nakazuje się ich wykonanie z jednolitych materiałów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren znajduje się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały,
- b) w urządzeniu terenu symbolicznie zaznaczyć miejsce dawnego cmentarza;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ustala się wymóg kształtowania terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Gręblin,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji (w tym np. stołów do gier, ścieżki zdrowia, urządzeń placu zabaw dla dzieci, etc.),
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych 4m, nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 10%.

17. Karta terenu ZP/W – teren infrastruktury technicznej w zieleni, ujęcie wody oznaczony symbolem 51.ZP/W (ok. 0,4 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, obiekty infrastruktury technicznej – wodociągowej – ujęcie wody,
- b) funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,

- b) w przypadku realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacji – nakazuje się ich wykonanie z jednolitych materiałów,
- c) nakazuje się ochronę wartościowej zieleni znaczącej dla krajobrazu wsi – zieleni zaznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 1 niniejszej Uchwały,;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z funkcją terenu – gabarytów i geometrii obiektów nie określa się,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane, z wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

18. Karta terenu U/P – teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem 27.U/P (ok. 1,60 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna (również produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych), magazyny i składy, działalność usługowa,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące podstawowej funkcji terenu (również związane z produkcją rolniczą), lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych, zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną,
- c) funkcja wykluczona: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa o funkcji chronionej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Gręblin o układzie placowym, granice zespołu zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zabudowa o funkcji mieszkaniowej dopuszczalna wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku planu,
- b) gabaryty zabudowy: rzut budynku prostokątny, wysokość zabudowy maksymalnie 14m,

- c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachu min. 10°,
- d) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie określa się,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 60%,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się; maksymalna – 0,5,
- g) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych wg wskaźników:
 - 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny w ramach terenu wskazanego na rysunku planu jako rejon lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - dla usług, rzemiosła przy zatrudnieniu powyżej 4 osób – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - jeżeli liczba wymaganych stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się podział terenu dla potrzeb prowadzonej działalności, powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m² (nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów);

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 10%.

19. Karta terenu R tereny rolne oznaczone symbolami: 30.R (ok. 4,58 ha), 38.R (ok. 0,29 ha), 39.R (ok. 0,22 ha), 43.R (ok. 1,07 ha), 48.R (ok. 0,54 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- b) funkcje dopuszczalne: zalesienia (terenów w klasie gruntów niższej niż IV i powierzchni co najmniej 0,3 ha), lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów służących zabudowie zagrodowej oraz prowadzeniu gospodarki rolnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 ust 2 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, maksymalnie jednego zespołu w obrębie jednej działki ewidencyjnej istniejącej w dniu uchwalenia planu,

- c) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,
- d) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy (w tym przecinający się), kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- e) gabaryty zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam stanowiących obiekty budowlane; dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 (38.R, 39.R) obowiązuje dodatkowo zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło, w szczególności reklam LED,
- g) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie określa się, dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć,
- i) do terenu 39.R dojazd od strony 15.KDW;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dalszy podział nieruchomości na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów; normy obszarowej dopuszczalnych podziałów nie określa się,
- b) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje zakaz wydzielenia działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91,

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

20. Karta terenu R – tereny rolne z zakazem zabudowy oznaczone symbolami:

1.R (pow. ok. 0,11 ha), 2.R (pow. ok. 0,54 ha), 4.R (ok. 4,14 ha), 19.R (ok. 14,95 ha), 31.R (ok. 7,41 ha), 49.R (ok. 3,30 ha), 50.R (ok. 0,1 ha).

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne z zakazem zabudowy,
- b) funkcje dopuszczalne: zalesienia (terenów w klasie gruntów niższej niż IV i powierzchni co najmniej 0,3 ha), lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów służących zabudowie zagrodowej oraz prowadzeniu gospodarki rolnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie znajdują się strefy ochrony archeologicznej (tereny: 2.R, 4.R, 31.R – zasięg stref pokazano na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały), obowiązują ustalenia określone w §6 ust 5 niniejszej Uchwały,

- b) teren znajduje się w obrębie strefy ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gręblin, której obszar zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §6 niniejszej Uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam stanowiących obiekty budowlane; dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 (2.R, 19.R) obowiązuje dodatkowo zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło, w szczególności reklam LED,
- d) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie określa się, dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- e) dopuszcza się lokalizację nadziemnej infrastruktury technicznej – przebieg ustalić z uwzględnieniem ochrony ekspozycji panoramy wsi,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć,
- g) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących zjazdów; dla terenów 2.R i 19.R obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 91;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dalszy podział nieruchomości na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów; normy obszarowej dopuszczalnych podziałów nie określa się;
- b) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje zakaz wydzielenia działek powodujących konieczność obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 91;

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, nie określa się stawki.

§13

Karty terenu dla terenów komunikacyjnych

1. Karta terenu: KDGP (tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego)

1) przeznaczenie terenu:

01.KDGP -komunikacja publiczna – droga krajowa nr 91;

2) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

droga główna ruchu przyspieszonego;

3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzieleni geodezyjnych pasa drogowego – jak na rysunku planu, załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,

- b) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

- a) droga o ograniczonym dostępie, zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów,
- b) ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,
- c) zakaz parkowania w pasie drogowym,
- d) dopuszcza się przebieg międzynarodowej trasy rowerowej nr 2;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie reguluje się.

2. Karta terenu: KDZ (tereny dróg zbiorczych);

1) przeznaczenie terenu:

02.KDZ - komunikacja publiczna – droga powiatowa nr 2810G;

2) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

droga zbiorcza;

3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzieleni geodezyjnych pasa drogowego,
- b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej, zaleca się lokalizację w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie reguluje się.

3. Karta terenu: KDD (tereny dróg dojazdowych),

1) przeznaczenie terenu:

- 03. KDD - komunikacja publiczna, droga gminna,
- 04.KDD - komunikacja publiczna – droga gminna,
- 05.KDD - komunikacja publiczna – droga gminna;

2) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

droga dojazdowa;

3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość pasa drogowego jak na rysunku planu załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) dostępność do drogi nieograniczona,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego; dopuszcza się organizację miejsc parkingowych; jeżeli liczba stanowisk parkingowych wynosi więcej niż 6, co najmniej jedno miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie reguluje się.

4. Karta terenu KDW (tereny dróg wewnętrznych)

1) przeznaczenie terenu:

06.KDW droga wewnętrzna – istniejący dojazd do terenów rolnych,

07.KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych,

08.KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,

09.KDW droga wewnętrzna – istniejący dojazd do terenów rolnych,

10.KDW droga wewnętrzna – istniejący dojazd do terenów mieszkaniowo-usługowych,

11.KDW droga wewnętrzna – istniejący dojazd do terenów mieszkaniowo-usługowych,

12.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów rolnych,

13.KDW droga wewnętrzna – istniejący dojazd do terenu usług rolniczych,

14.KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych,

15.KDW droga wewnętrzna – dojazd do zabudowy zagrodowej,

16.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów mieszkaniowych i zabudowy zagrodowej,

17.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów mieszkaniowych,

18.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów mieszkaniowych i terenów rolniczych,

19.KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,

20.KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,

21.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów rolniczych,

22.KDW droga wewnętrzna – dojazd do terenów mieszkaniowych i zabudowy zagrodowej;

2) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

droga dojazdowa;

3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

a) szerokość pasa drogowego jak na rysunku planu załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni krajobrazowej w terenach 08.KDW i 12.KDW w miejscach wskazanych na rysunku planu;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

dostępność do drogi nieograniczona;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie reguluje się.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§14

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§15

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

§16

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr XII/77/15
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 21 września 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin

Niniejsza Uchwała stanowi realizację Uchwał: **Nr VIII/63/11 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 16 czerwca 2011r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin oraz **Nr XXVI/220/13 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 21 stycznia 2013r.** w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/63/11 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 16 czerwca 2011r. **w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin.**

Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010r.); według polityki przestrzennej gminy obszar planu obejmuje zwarty obszar zabudowy wsi wraz z najbliższym otoczeniem w obszarze gruntów rolnych stanowiących strefę ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi.

Niniejszy plan określa:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie; ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

oraz w odniesieniu do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określono:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Obszar planu nie jest położony w granicach obszarowych form ochrony przyrody.

Na obszarze opracowania planu znajdują się obszary i obiekty o wartościach kulturowych, w tym: strefa ochrony zespołu ruralistycznego wsi Gręblin o układzie placowym wraz ze strefą ochrony ekspozycji tego zespołu, obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską figurujące w gminnej ewidencji zabytków, a także obiekty objęte ochroną ustaleniami planu miejscowego, jako obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi – zasady dotyczące ochrony tych obszarów i obiektów zostały szczegółowo ustalone w planie, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nowe tereny inwestycyjne przewidziane ustaleniami planu na funkcje nierolnicze to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa, stanowiąca zarówno

uzupełnienie istniejącego zainwestowania, jak i nowe zespoły zabudowy (w szczególności w północno-wschodniej części obszaru planu).

Do projektu planu sporządzono wymagane przepisami prawa prognozy: skutków finansowych uchwalenia planu oraz wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Ewentualne skutki finansowe związane z uchwaleniem planu będą wiązały się z koniecznością poniesienia nakładów na infrastrukturę techniczną, ale mogą one być rekompensowane odpowiednimi opłatami adiacenckimi, a ich realizacja wspierana środkami pomocy zewnętrznej lub prowadzona w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Nie przewiduje się ograniczeń i utrudnień w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sąsiednich nie objętych opracowaniem planu. Nieruchomości objęte planem, nieprzeznaczone w dotychczasowych opracowaniach na cele inwestycyjne zyskają znacznie na wartości, co uprawnia do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej będącej dochodem gminy.

Plan miejscowy został poddany procedurze planistycznej zgodnie z art. 17 pkt. 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w tym:

- dwukrotnie ogłaszano o przystąpieniu do sporządzania planu z możliwością składania wniosków (po podjęciu każdej z uchwał),
- trzykrotnie poddawano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko procedurze uzgodnień i opiniowania kolejne wersje projektu planu (za pierwszym razem nie uzyskano uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Izba Rolnicza negatywnie zaopiniowała projekt, za drugim razem uzyskano wymagane prawem uzgodnienia i opinie, lecz projekt planu uległ modyfikacji na skutek złożonych i uwzględnionych uwag i po raz trzeci musiał zostać poddany uzgodnieniom i opiniowaniu),
- dwukrotnie projekt planu był wyłożony do publicznego (od 22.08.2014r. do 19.09.2014r. oraz od 27.07.2015r. do 25.08.2015r.)
- dwukrotnie odbyła się dyskusja publiczna w dniu 8 sierpnia 2014r. oraz 30 lipca 2015r. w świetlicy wiejskiej w Gręblinie.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu pierwszy raz, w dniach od 22.08.2014r. do 19.09.2014r. wpłynęły trzy uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin z dnia 16 października 2014r., zostały uwzględnione w projekcie planu. Dwie ze złożonych uwag dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu oraz ustalenia nowych parametrów kształtowania zabudowy, w związku z czym niezbędne było powtórzenie procedury formalno-prawnej sporządzania planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu drugi raz, w dniach od 27.07.2015r. do 25.08.2015r. nie wpłynęły uwagi.

Plan miejscowy został poddany także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z Działem IV ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

Wobec powyższego uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej Uchwały.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**do Uchwały Nr XII/77/15
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 21 września 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin

RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr XII/77/15
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 21 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199, z późn. zm.)

Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin**, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin dwukrotnie, tj. w dniach od 22.08.2014r. do 19.09.2014r. oraz od 27.07.2015r. do 25.08.2015r.
2. Termin składania uwag do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu minął w dniu **03.10.2014r.**, zaś po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu minął w dniu **09.09.2015r.**
3. W ustawowym terminie, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zgłoszono w pisemnej formie 3 uwagi. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 16 października 2014r. i postanowił je uwzględnić w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego.
4. W ustawowym terminie, po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie złożonych uwag jest następujące:
 - 1) postanawia się **uwzględnić** uwagę złożoną przez Marka Dembowskiego, zam. Gręblin, dotyczącą nieruchomości nr 79/6, obręb Gręblin w tym w szczególności zmiany przeznaczenia terenu z uwzględnieniem możliwości lokalizacji funkcji produkcyjnych i usług nierolniczych, a także dopuszczenia zmiany przeznaczenia dawnego budynku biurowego RSP „Plon” w Gręblinie na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu – dokonano zmian projektu planu, które zostały uzgodnione i zaopiniowane przez właściwe organy,
 - 2) postanawia się **uwzględnić** uwagę złożoną przez Andrzeja Ciosek, zam. Gręblin dotyczącą działki ewidencyjnej 45/3. Uwaga dotyczy informacji na temat trwającej na nieruchomości inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym na podstawie uzyskanych warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej, w tym w szczególności następujących rozbieżności zasad obsługi komunikacyjnej

działki ewidencyjnej 45/3, pomiędzy wydaną decyzją o warunkach zabudowy (2010r.) a warunkami określonymi w projekcie planu miejscowego, zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nakazu realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż drogi krajowej nr 91 – uwzględnienie uwagi nie wymagało dokonania zmian w projekcie planu

- 3) postanawia się **uwzględnić** uwagę z dnia 03.10.2014r. złożoną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin (w ramach tzw. autokorekty) dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego wcześniej na rysunku jako zabudowa zagrodowa oraz tereny rolnicze (22.RM oraz część 30.R) w zakresie działek ewidencyjnych oznaczonych nr od 73 do 78/2; zmiana ta jest podyktowana licznymi wnioskami składanymi przez właścicieli gruntów, wnioskami o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej oraz charakterem istniejącej zabudowy sąsiedniej w tym rejonie wsi – dokonano zmian projektu planu, które zostały uzgodnione i zaopiniowane przez właściwe organy,

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**do Uchwały Nr XII/77/15
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 21 września 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Gręblin, gmina Pelplin

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594 ze zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.)

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:
 - a) realizacja sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 3208 m,
 - b) realizacja kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o łącznej długości ok.2238 m,
 - c) realizacja kolektora tłocznego o łącznej długości 548 m,
 - d) realizacja przepompowni ścieków – 1 szt.,
 - e) Realizacja kanalizacji deszczowej o łącznej długości ok.2287 m.
2. Szacunkowy koszt realizacji inwestycji wymienionych powyżej (wg prognozy skutków finansowych) wynosi:
 - a) koszty budowy sieci wodociągowej: 617.540 zł,
 - b) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 746.777 zł,
 - c) koszty budowy kanalizacji deszczowej: 689.531 zł.Razem: 2.053.848 zł
3. Realizacja zadań własnych gminy wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy oraz ewentualnie innych, zewnętrznych środków finansowych, jak również w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
4. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1a – 1d przewiduje się do końca 2020 roku, a zadania wymienionego w pkt. 1e – po 2020 roku.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej