

**UCHWAŁA NR XXIX/176/10**  
**RADY GMINY GRABOWO**  
**z dnia 30 września 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dotyczącego Gminy Grabowo w części dotyczącej obszaru położonego we wsi Grabowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn.zm.<sup>2</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.<sup>3</sup>), w wykonaniu uchwały XVI/99/08 Rady Gminy 14 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowo w części dotyczącej obszaru położonego we wsi Grabowo, Rada Gminy stwierdzając zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowo” uchwalonym uchwałą Nr VI/41/03 Rady Gminy Grabowo z dnia 16 lipca 2003 r. (zm. uchwałą Nr XXII/129/09 z dnia 20.10.2009 r.), uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowo w części dotyczącej obszaru położonego w obrębie wsi Grabowo obejmującego działki: nr ew. 627/2, 624/1, 624/2, 643, 635, 11/64, zwany dalej „planem”.

1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 13,4 ha gruntów wsi Grabowo (w podziale oznaczonym 1a i 1b).

2. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wieś Grabowo - tereny rekreacyjno -sportowe", sporządzony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Do planu dołącza się "Prognozę oddziaływania na środowisko" nie wymagającą publikacji.

§ 2. Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz.146, Nr 106, poz. 675.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75 poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r., Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, , Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996.

- 1) załącznik nr 1- „Rysunek planu” w skali 1 : 1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice obszarów objętych planem miejscowym;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - c) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną;
- 2) załącznik **Nr 2** – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik **Nr 3**– określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) zasady budowy systemów: komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 4. **Celem planu jest** ustalenie przeznaczenia terenów pod realizację celów publicznych z zakresu oświaty i ochrony zdrowia, sportu, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. **W planie stosuje się definicje** pojęć określone między innymi w:

- 1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 6) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd, schody zewnętrzne i ich zadaszenie, obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, mogą być umieszczone dowolnie w obrębie ograniczonego przez nią obszaru z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z ustaleń niniejszego planu;
- 6) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć literowe lub numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są** tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji.

2. Ustala się przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznacza się następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) obszar oznaczony na rysunku planu i rysunku studium symbolem: **1a** - o łącznej powierzchni ok. 6,4 ha;
  - a) 1 US - tereny sportu i rekreacji – teren o powierzchni 1,20 ha,

- b) 2 US - tereny sportu i rekreacji – teren o powierzchni 4,55 ha,
  - c) ZPn - tereny zieleni urządzonej niskiej – teren o powierzchni 0,14 ha,
  - d) Ws - tereny wód powierzchniowych – teren o powierzchni 0,13 ha,
  - e) KDW - tereny dróg wewnętrznych – teren o powierzchni 0,38 ha;
- 2) obszar oznaczony na rysunku planu i rysunku studium symbolem: **1b** - o łącznej powierzchni ok. 7,0 ha przeznaczony na usługi z zakresu sportu, także na rzecz publicznej oświaty i służby zdrowia – **3 US** - tereny sportu i rekreacji.

3. Określone w ust. 2 funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III - ustalenia szczegółowe.

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcyjnej;
- 2) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.

#### § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) **ustala się obowiązek** ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Na obszarze występują śródlądowe wody powierzchniowe zaliczone do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – rzeka Skroda wraz z budowlą piętrzącą oraz urządzenia melioracji szczegółowych – rowy w związku z powyższym ustala się:
  - a) obowiązek dokonywania w uzgodnieniu z ich właścicielem lub użytkownikiem odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu;
  - b) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych i niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
  - c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu w celu umożliwienia publicznego dostępu do rzek;
  - d) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegu rzeki Skrody w celu zachowania systemu lokalnych powiązań przyrodniczych;
  - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
  - f) budowa zbiornika wodnego oraz zmiana stosunków gruntowo-wodnych wymaga zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 2) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 3) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni własnych stosowanie wyłącznie paliwa proekologicznego.

### § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się jako zasadę stworzenie centrum sportowo-rehabilitacyjnego ogólnodostępnego na terenie 3 US, oraz gminnego ośrodka rekreacji i wypoczynku w oparciu o projektowany zbiornik retencyjny;
- 2) ustala się nakaz zapewnienia na terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą.

### § 10. Zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) ustala się zakaz podziału wyznaczonych terenów;
- 2) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną obu terenów zapewnia się z ulic zewnętrznych (położonych poza granicami planu, dróg powiatowych i drogi gminnej) przyległych do terenów projektowanego zainwestowania i oznaczonych symbolem KD oraz obszaru **1a** z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu KDW.

2. Ustala się linie zabudowy od istniejących dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego poprzez zapewnienie normatywnych skosów na skrzyżowaniach.

4. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych:

- 1) drogi wewnętrzne **1KDW i 2KDW** o funkcji dojazdów obsługujących bezpośrednio wydzielony obszar 1 a:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m wg rysunku planu;
  - b) szerokość jezdni 5,5 – 3,50 m z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach;
  - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m i 10,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej;
  - d) ruch pieszcy – od strony terenów przeznaczonych pod zainwestowanie chodnik wydzielony pasami zieleni o szerokościach min. 2,0 m;
  - e) ścieżki rowerowe – zaleca się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej o min. szerokość 2,0 m. Dopuszcza się swobodne projektowanie ścieżki rowerowej tj. projektowanie jej w oderwaniu od chodnika. Ścieżki rowerowe powinny być oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 2) teren oznaczony symbolem przeznaczenia 3 KDW przeznacza się pod przebudowę istniejącej drogi wewnętrznej i skrzyżowania z drogą powiatową.

### § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 3) sieci energetycznej,
- 4) sieci telefonicznej,
- 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:

1) w zakresie zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo-bytowych i obrony ppoż. przewiduje się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 znajdującej się w obszarze 1a oraz zlokalizowanej w ulicy Kościelnej;
- b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową o średnicy 160 mm;
- c) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej z włączeniem do sieci istniejącej. Przebieg sieci do ustalenia w ramach opracowania projektów budowlanych;

2) w zakresie odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

- a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,20 m przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy działki 627/3 (przedłużenie ulicy Kościelnej oraz w zakłada się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w miarę potrzeb. Przebieg sieci do ustalenia w ramach opracowania projektów budowlanych;
- b) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych: ciągów komunikacyjnych, parkingów, placów poprzez system kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych po oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami, z terenów zabudowy usługowej przewiduje się powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu lub do przydrożnych rowów;

3) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie średniego i niskiego napięcia;
- b) przebudowę kolidującej linii, rozbudowę i modernizację istniejącego systemu zasilania w energię stosownie do potrzeb, na warunkach podanych przez właściciela sieci, według przepisów odrębnych;
- c) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych, poza liniami rozgraniczającymi ulic z warunkiem zapewnienia niezbędnego dostępu dla ich budowy i eksploatacji;
- d) plan zakłada lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4, na terenach 3 US i 1 US, ostateczna ilość linii elektroenergetycznych SN nn będzie możliwa do ustalenia na etapie bardziej szczegółowych opracowań, po sprecyzowaniu zapotrzebowania na moc elektryczną przez inwestorów;
- e) obowiązek wbudowania stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 3US i w jeden z nowo wznoszonych obiektów;

4) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;

- 5) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 6) w zakresie zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego.

§ 13. **Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa.** Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) stacje transformatorowe dostosować do wygaszania pświetlenia zewnętrznego;
- 2) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) ustala się normę 7,5 l na osobo/dobę dla awaryjnej studni wody pitnej do realizacji na wyznaczonym terenie ozn symb. 3US;
- 4) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożenia poprzez zamontowanie syren alarmowych o promieniu słyszalności do 300 m;
- 5) wykonać hydranty w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) nie ustala się dodatkowych wymogów w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poza określonymi w przepisach odrębnych.

§ 14. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
2. Nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

1. W związku z projektowanym zainwestowaniem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z załącznikiem (niepublikowanym) w tym: grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego w tym: grunty: R IIIa – 3,7464 ha, R IIIb – 1,30 ha, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzją Nr GZ.tr.057-602-262/10 z dnia 05-08-2010 roku o łącznej powierzchni około 5,0464 ha), oraz grunty R IVa – 2,556 ha, Ps IV – 5,1996 ha.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – UZUPEŁNIAJĄCE

#### DLA POSZCZEGÓLNYCH SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENU

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US** i **2 US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – **usługi sportu i rekreacji**, zbiornik retencyjny, campingi, pola namiotowe, urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową;
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi gastronomiczne (zapleczem sanitarnym i gospodarczym), kąpielisko, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń

urządzona, komunikacja, obiekty małej architektury, realizacja ciągów pieszych i rowerowych, ścieżek spacerowych, plaż trawiastych itd;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się ze zjazdów: z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach obu terenów ilości nie mniejszej niż 40;
- nieprzekraczalne linie zabudowy (w tym od rzeki Skrody) zostały określone na rysunku planu, a od strony drogi powiatowej i wewnętrznej 1KDW wynoszą - 10,0 m od strony pozostałych dróg wewnętrznych 6,0 m od linii rozgraniczającej tych dróg;
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu 1US i nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu 2US pozostałego po odjęciu powierzchni zrealizowanego zbiornika retencyjnego,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni terenu,
- dopuszcza się realizację reklam wolnostojących i na budynkach. Forma i gabaryty reklam podlegają uzgodnieniu z Urzędem Gminy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m;
- zakaz realizacji podpiwniczenia;
- dachy dwu lub wielospadowe o równej długości połaci dachowych i ich nachyleniu 30°- 40°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPn** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona niska**;

b) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;

2) ustala się zakaz zabudowy na terenach, o których mowa w pkt. 1 z wyjątkiem:

a) urządzeń związanych z gospodarką wodną;

b) urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zachowanie formy naturalnej roślinności łąkowo – pastwiskowej, projektowana zieleń urządzona na bazie gatunków rodzimych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu - **wody powierzchniowe**;

2) ustala się zakaz zabudowy na terenach, o których mowa w pkt. 1 z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką wodną;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu - **tereny infrastruktury**;



2) na terenie, o których mowa w pkt. 1 adaptuje się istniejące przeznaczenie terenu i ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną:

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – **usługi sportu i rekreacji** w tym także na rzecz publicznej oświaty i służby zdrowia (hipoterapia);
- b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się wielofunkcyjną zabudowę usługową w tym: usługi gastronomiczne, hotelowe, kultury, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, komunikacja kołowa i pieszą, realizacja ciągów pieszych i rowerowych, obiekty małej architektury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się ze zjazdów: główny z istniejącego przebiegu ulicy powiatowej w wyznaczoną strefę projektowanych parkingów, pozostałe z dróg powiatowych i gminnej oznaczonych symbolem KD,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach terenu we wskazanej strefie w łącznej ilości nie mniejszej niż 150;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą od strony ulic 10,0 m,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni terenu,
- ogrodzenie od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, dopuszcza się bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z warunkiem uwzględnienia normatywnych skosów na skrzyżowaniach: dwóch dróg powiatowych i drogi powiatowej z drogą gminną zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się realizację reklam wolnostojących i na budynkach. Forma i gabaryty reklam podlegają uzgodnieniu z Urzędem Gminy;
- obowiązek realizacji awaryjnej studni wody pitnej;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m;
- geometrię dachu dla obiektów sportu, stadionu oraz hall (w tym hali ujeżdżalni koni), według rozwiązań indywidualnych zgodnie z projektem budowlanym;
- geometrię dachów dla obiektów usługowych towarzyszących obiektom usług sportu (w tym motelu sportowego, budynku administracji, gastronomii): dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 35°, jedno lub wielospadowe z obowiązkiem zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.

## ROZDZIAŁ IV

### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) przeznaczonych pod zabudowę usługową **US** w wysokości 0 % (słownie: zero procent);
- 2) przeznaczonych pod zielen **ZPn** w wysokości 5 % (słownie: pięć procent);
- 3) przeznaczonych pod komunikację w wysokości 5 % (słownie: pięć procent);

§ 22. W przypadku zmiany definicji ustawowych, oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowo.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czyżyński