

UCHWAŁA NR XXVI/163/98
RADY GMINY GRANOWO
Z DNIA 30 kwietnia 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo i uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Granowie :

- dla działki nr ewid. 619,
 - dla działek nr ewid. 925 i 704/10
 - dla działki 392,
 - dla działek nr ewid. 738/10 i 738/11,
- oraz wsi Zemsko dla działki nr ewid. 29.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 z 1994 r., poz. 415) oraz art. 18 ,ust. 2, pkt 5 i art.40 ,ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 13 z 1996 r. , poz.74 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Granowo uchwala:

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo we wsiach - Granowo (działki nr ewid. 619, 925, 704/10, 392, 738/10, 738/11) i Zemsko (działka nr ewid. 29) obejmującą ustalenia zawarte w §1 ust. 2,3,4 i 5 niniejszej uchwały .
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 619,
 - Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - rejon ulicy Poznańskiej - działka nr ewid. 925 i 704/10,
 - Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 392,
 - Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ewid. 738/10 i 738/11.
 - Zemsko - gmina Granowo -miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 29,
3. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000 , stanowiące załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują tereny położone we wsi Granowo dz. o nr ewid. 619, 925, 704/10, 392 i we wsi Zemsko dz. nr ewid. 29 które zgodnie z planem gminy były użytkowane rolniczo oraz działki 738/10 i 738/11 , przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę wielorodzinną.
2. Tereny objęte zmianą planu stanowią grunty wsi Granowo i Zemsko i dotyczą działek o nr wymienionych w §1 ust.1 niniejszej uchwały .
3. Celem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo jest:
 - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą,
 - zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych, lokalnych i ponad lokalnych w zakresie ekologii,
 - minimalizacja ewentualnych konfliktów ,
 - optymalizacja korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i mieszkańców wsi.
4. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - 1) - tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/AG,
 - 2) - tereny wyznaczone pod działalność usługową oznaczone na rysunku planu symbolem 2U,
 - 3) - tereny eksploatacji kruszywa oznaczone na rysunku planu symb. 5PE
 - 4) - tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oznaczone na rysunku planu symbolami 6MN i 8MN
 - 5) - tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem 3KD i 7KD,
 - 6) - tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem 4ZI.
5. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu (załączniki nr 1-5 w skali 1:1000) są obowiązującymi ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 2

Granowo-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - działki nr 619/ załącznik nr 1 do uchwały/

1. Ustala się zmianę funkcji terenu z rolniczej na mieszkaniową z działalnością gospodarczą w obszarze wschodniej części działki , o powierzchni 0,25 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 MN / AG
2. Zasady zagospodarowania działki :
 - 2.1 ustala się lokalizację budynku mieszkalnego w południowej części działki
 - 2.2 dopuszcza się realizację garażu wbudowanego , lub przybudowanego do budynku mieszkalnego
 - 2.3 projektowany obiekt dla działalności gospodarczej należy sytuować w odległości min. 25 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Poznańskiej (droga krajowa KDK 32 Stęszew - Granowo - Grodzisk)
 - 2.4 dopuszcza się rozwój wymienionej w ust. 2.3 działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym lub o zasięgu uciążliwości nie przekraczającym granicy działki
 - 2.5 ustala się łączną powierzchnię zabudowy działki nie więcej niż 25% powierzchni działki , uwzględniając wszystkie obiekty budowlane
 - 2.6 zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości min. 3m. od strony ul. Poznańskiej
 - 2.7 ustala się zjazd z ul. Poznańskiej do w/w działki na warunkach określonych przez Zarząd drogi krajowej.

3. Ustalenia warunków zabudowy

- 3.1 obowiązują linie nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkaniowej i dla obiektów działalności gospodarczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.2 obowiązuje maksymalna wysokość budynku mieszkaniowego 2 kondygnacje - 12m. w linii do kalenicy; dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 35 - 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 3.3 obowiązuje maksymalna wysokość budynku działalności gospodarczej 8m.; dach o spadku minimalnym lub dostosowanym do charakteru budynku mieszkalnego.
- 3.4 projektowane bryły obiektów winny być dostosowane do architektury odpowiadającej zabudowie wiejskiej.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 4.1 ustala się zaopatrzenie w wodę i gaz z istniejących przewodów przebiegających w ulicy Poznańskiej,
- 4.2 zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrznej niskiego napięcia,
- 4.3 dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych szczelnych sytuowanych na działce, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej.

§3

Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - -rejon *ul. Poznańskiej, działka nr ewid. 925 i 704/10 / załącznik nr 2 do uchwały /

1. Na terenie, o którym mowa w §3 niniejszej uchwały:
 - 1.1 ustala się tereny zabudowy usługowej nieuciągliwej z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem 2U,
 - 1.2 ustala się przebieg ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD (łączącej ulice Powstańców Wlkp. i Kościuszki),
 - 1.3 wprowadza się pas zieleni o charakterze izolacyjnym na obszarze działki 704/10 w części przyległej do drogi krajowej KDK32 i oznaczonej na rysunku planu symbolem 4Z1.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 2.1 ustala się podstawową funkcję terenu - działalność usługowa nieuciążliwa lub ograniczająca swą uciążliwość do granic zajmowanej działki,
- 2.2 ustala się różne rodzaje usług pod warunkiem zachowania ich wzajemnej niekolizyjności,
- 2.3 ustala się usytuowanie zespołu pawilonów lub pawilonu frontem do ulicy dojazdowej 3KD,
- 2.4 suma projektowanej powierzchni zabudowy usługowej „2U” na działce nie powinna być większa niż 45% powierzchni działki,
- 2.5 dopuszcza się podział terenu „2U” w taki sposób by był prowadzony prostopadle do linii projektowanej ulicy dojazdowej 3KD,
- 2.6 obowiązuje bezwzględna konieczność wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na obszarze działki nr 704/10 pomiędzy drogą dojazdową 3KD i drogą krajową KDK-32 Stęszew-Grodzisk.

3. Ustalenia warunków zabudowy :

- 3.1 obowiązuje frontowa linia zabudowy usługowej 2U w odległości 25m. od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Poznańskiej,
- 3.2 obowiązuje tylna linia zabudowy dla obiektów wymienionych w pkt. 1 w odległości minimum 4m. od północnej granicy działek nr ewid. 926 i 927,
- 3.3 ustala się zachowanie istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulicy Powstańców Wlkp. 12m. i od ulicy Kościuszki 8m. od krawędzi jezdni.
- 3.4 ustala się nieprzekraczalną wysokość projektowanej zabudowy 5 m. do linii kalenicy nad poziom terenu ; dachy o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 3.5 projektowany zespół usługowy winien odznaczać się szczególnymi walorami estetycznymi z uwagi na swoje usytuowanie przy drodze krajowej.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :

- 4.1 zaopatrzenie w wodę i gaz należy zapewnić przez włączenie do istniejących sieci przewodów biegnących przy granicy działką nr ewid. 926 i 927,
- 4.2 zasilanie w energię elektryczną przewiduje się przez podłączenie do istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia biegnącej wzdłuż sąsiednich ulic,
- 4.3 odprowadzenie ścieków nastąpi poprzez projektowany odcinek kanalizacji sanitarnej biegnący przy ulicy 3KD; czasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych
- 4.4 obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 3KD o szerokości 9m. w liniach rozgraniczających z zaprojektowaną zatoką postojową dla ok. 10 pojazdów

§4

Zemsko - gmina Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

działki nr ewid. 29 / załącznik nr 3 do uchwały /

1. Ustala się eksploatację kruszywa naturalnego na działce nr ewid. 29 (obręb wsi Januszewice ok. 1km na pln od wsi Zemsko) o powierzchni 0.91 ha w obszarze górnym , w granicach określonych w ust. 2 - zgodnie z rysunkiem planu oznaczonym symbolem 5PE
2. Ustala się linię nieprzekraczalnej eksploatacji - obszaru górnego zgodnie z rysunkiem planu w odległości :
 - 5 m. od działek nr ewid. 28 i nr ewid. 35,
 - 10 m. od granicy z działką nr ewid. 83,
 - 10 m. od wyznaczonej rysunkiem planu linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej.
3. Ustala się poszerzenie drogi wojewódzkiej KDW 32730 Granowo-Zemsko-Piekary o pas terenu szerokości 3 m. na całej długości frontu działki nr 29 .
4. Obowiązuje uzyskanie koncesji na eksploatację złoża po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Zarządu Gminy zgodnie z prawem geologicznym i górnym (Dz.U. Nr 27 rozdz. 3 Art. 15 pkt. 5 z dnia 4.02.1994 r.)
5. Ustala się sposób eksploatacji złoża zgodny z przepisami ustawy wymienionej w pkt.4,§4. wraz z zarządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

6. Należy zabezpieczyć powstające w trakcie eksploatacji wyrobisko przed niekontrolowanym użytkowaniem
7. Obowiązuje po zakończeniu eksploatacji rekultywacja ww. terenu zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3.02.1995 r. (Dz.U.Nr 16 z dnia 22.02.1995 r) o ochronie gruntów rolnych i leśnych

§ 5

Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 392 (załącznik nr 4 do uchwały)

1. Ustala się zmianę przeznaczenia południowej części działki z funkcji rolniczej na mieszkaniową jednorodzinną z zabudową gospodarczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6MN
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 2.1 Dopuszcza się podział terenu na dwie równe działki pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą z zabudową gospodarczą
 - 2.2 Pozostała część działki pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu - tereny rolne bez prawa zabudowy
 - 2.3 Wyznacza się pas terenu o szerokości 7m. z południowej części działki , nr 392 oznaczony na planie symbolem 7KD dla ulicy dojazdowej , zakończonej placem nawrotu o szerokości 10m. x 10m.
3. Ustalenia warunków zabudowy
 - 3.1 Obowiązuje linia zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu
 - 3.2 Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje - 12m. w linii kalenicy ; dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 35- 45°
 - 3.3 Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo - gospodarczych wolnostojących o powierzchni maksymalnej 50m² , zgodnie z rysunkiem planu
 - 3.4 Ustala się obiekty gospodarcze parterowe o maksymalnej wysokości 7m. licząc do kalenicy dachu , dachy strome lub półstrome dostosowane charakterem do budynków mieszkalnych

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

- 4.1 Zaopatrzenie w wodę i gaz należy zapewnić przez włączenie do istniejących przewodów biegnących w ciągu ul. Torowej
- 4.2 Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się przez podłączenie do istniejącej sieci napowietrznej niskiego napięcia
- 4.3 Dopuszcza się , do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej , gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych szczelnych na projektowanych działkach

§ 6

Granowo - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ewidencyjny 738/10 i 738/11 (załącznik nr 5 do uchwały)

1. Ustala się zmianę funkcji terenu z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną z zabudową gospodarczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 8MN
2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej nieuciążliwej (handel , rzemiosło usługowe) w parterach budynków mieszkalnych
3. Zasady zagospodarowania działek i kształtowania zabudowy :
 - 3.1 Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki nie więcej niż 25% powierzchni , uwzględniając wszystkie obiekty budowlane
 - 3.2 Ustala się lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych (zabudowa bliźniacza lub wolnostojąca) w odległości 7m. od linii rozgraniczającej ulicy Kolejowej
 - 3.3 Obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym - 12 m. w linii kalenicy budynku
 - 3.4 Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych zgodnie z rysunkiem planu
 - 3.5 Ze względu na sąsiedztwo dawnych czworaków oraz usytuowanie w strefie ekologicznej zabytkowego parku wymagane jest uzgodnienie projektów budynków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu .

3.6 Wielkość budynków garażowo-gospodarczych nie powinna przekraczać maksymalnej powierzchni zabudowy 50m², wysokość maksymalna 7m., w linii kalenicy - dach półstromy, dostosowany charakterem do obiektu mieszkalnego

3.7 Zakazuje się wykorzystania budynków garażowo-gospodarczych dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu

3.8 Zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczającej 1.6m. od poziomu terenu według jednolitych zasad dla obu działek (wysokość, rodzaj słupków, materiał)

3.9 Ustala się wjazd na działki z ul. Kolejowej.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :

4.1 Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną należy zapewnić z istniejących sieci, biegnących w ulicy Kolejowej

4.2 Dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych, sytuowanych na działkach do czasu budowy kanalizacji sanitarnej

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %

§ 8

Uchyla się Uchwałę Nr III/22/90 Rady Gminy Granowo z dnia 26 VIII 1990r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 11 z dnia 1 X 1990 dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą

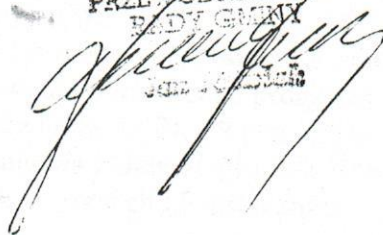
§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Granowo .

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
JAN KŁOSIŃSKI



UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXV/1/103/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.
Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Granowie:

- dla działki nr ewid. 619
 - dla działek nr ewid. 925 i 704/10
 - dla działki nr ewid. 392
 - dla działek nr ewid. 738/10 i 738/11
 - oraz wsi Zemsko:
 - dla działki nr ewid. 29
- opracowany został zgodnie z przepisami:
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym tekst jednolity (Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami),
 - ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 89 poz. 415),
 - rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29 poz. 150),
 - zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95 poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Granowo uchwały Nr XXII/123/97 z dnia 31.07.1997 r. i uchwały Nr XXV/152/98 r. z dnia 19.02.1998r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 26.11.97r. do 19.12.97r. projekt planu udostępniony był do uzgodnień i opinii przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz art. 22 pkt. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 16.01.1998 r. do 18.02.1998 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy Granowo do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu planu protestów ani zarzutu.

W dniu 10.04. 1998r. zamieszczono w Głosie Wielkopolskim komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie Sesji Rady Gminy Granowo której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planów uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Województwa Poznańskiego.

WOJT
mgr inż. Władzimirz Węczorek