

1265

**Uchwała nr XVII/106/2004
Rady Gminy Granowo
z dnia 23 listopada 2004 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Granowo na obszarze działki o nr ewid.: 882/4 i części działki o nr ewid.: 883/7 w gminie Granowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Granowo uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Granowo na obszarze działki o nr ewid.: 882/4 i części działki o nr ewid.: 883/7 w gminie Granowo”.

§ 2.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3.

Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

1) Pozostałe załączniki do toku formalno-prawnego to:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych**

§ 4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Granowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcji terenu – jest to synonim przeznaczenia podstawowego;

- 2-66
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć linie jaką tworzą lica ścian budynków;
 - 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
 - 10) przepisami szczególnymi – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Granowo z dnia 4 września 2003 r. Nr VII/48/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Granowo na obszarze działek o nr ewid.: 840/5, 882/4 i części działki o nr ewid.: 883/7 – (zmiana numeru ewid. działki, po podziale na 883/8).
3. Zakres planu określony w § 1 jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo – wyrys ze studium ma rysunku planu.

§ 6.

Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 7,8 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w południowo-wschodniej części gminy Granowo, w miejscowości Granowo, w obszarze istniejącej zabudowy przy ul. Kościańskiej.

§ 7.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa z § 3 ust. 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 8.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem EE;
- 3) teren dróg publicznych dojazdowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 4) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
- 6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) teren strefy ochronnej od gazociągu wc Ø250 – wolny od zabudowy.

§ 9.

Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10.

Na obszarze planu ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane budynki winny być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż dróg publicznych KD i wewnętrznych KDW w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni; od krawędzi drogi lokalnej KL (ul. Kościańska) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10,0 m;
- 2) w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych, według potrzeb i założeń inwestora;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna: do 40% powierzchni działki.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 12.

Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13.

Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 14.

Uciążliwości dla środowiska, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568).

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 15.

1. Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy w odległości 25,0 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø250, zgodnie z przepisami oraz Polskimi Normami.

2. W ramach pasa terenu wolnego od zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz realizacji nasadzeń roślinnością wysoką;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu służbom technicznym do w/w urządzeń, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16.

1. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy - II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,0 m;

- 129
- 3) ustala się max szerokość elewacji frontowej 12,0 i minimalną szerokość elewacji frontowej 10,0 m;
 - 4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu;
 - 5) ustala się dachy spadziste – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - 6) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 35% powierzchni działki;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) nie mniej niż 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej KDL,
 - b) nie mniej niż 6,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg publicznych dojazdowych KD i dróg wewnętrznych KDW,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od osi gazociągu wysokiego ciśnienia Ø250 wynosi 25,0 m;
 - 8) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu określoną w § 8, pkt. 1;
 - 9) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 10) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 11) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dach dostosowany do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

Rozdział 7

Granice i sposoby 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.

Nie ustala się, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.

Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie postulowanego podziału działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia planu.

§ 19.

Plan dopuszcza podział w celu:

- 1) wydzielenia działki dla stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem EE.

Rozdział 9

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

§ 20.

Przy realizacji zabudowy, przy istniejącym gazociągu Ø250 wysokiego ciśnienia, ustala się zachowanie ustaleń § 15. uchwały.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21.

Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej KDL (ul. Kościańska), leżącej poza granicami zatwierdzenia planu oraz z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem KD i dróg dojazdowych wewnętrznych KDW, przy zachowaniu przepisów szczególnych i Polskich Norm.

§ 22.

Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej działek następujące drogi dojazdowe i ciąg pieszy oznaczone symbolami:

- 1KD, 2KD i 3KD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających,
- 5KDW ma szerokość 8,0 m, docelowo 10,0 m, po poszerzeniu o 2,0 m z terenu działki 882/3,
- 4KDW i 6KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających,
- KX o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających,

§ 23.

Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych w obszarze działki i wywóz do miejsca ich utylizacji;
- 2) kanalizacja deszczowa: zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Kościańskiej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę
- 4) urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) z projektowanej stacji elektroenergetycznej w obszarze terenu objętego planem; dopuszcza się zmianę lokalizacji terenu stacji transformatorowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem EE.

- 1371
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
 - 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach;
 - 7) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

Dział III Przepisy końcowe

§ 24.

Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu oraz nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 25.

Odstępuje się od naliczania wzrostu wartości nieruchomości ponieważ grunty te stanowią własność Gminy Granowo, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26.

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5. pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

rola kl. III o powierzchni 7,7672 ha,
na cele określone w uchwale.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Granowo.

§ 28.

Uchwała i załącznik graficzny Nr 1, będący rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 29.

Uchwała wraz z załącznikiem graficznym planu Nr 1, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Jóźwik
Jan Jóźwik

