

Uchwała Nr XVII/109/2004
Rady Gminy Granowo
z dnia 23 listopada 2004r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kąkolewo – Granowo na obszarze działki o nr ewid.: 105 w gminie Granowo

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

§ 1

1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kąkolewo – Granowo na obszarze działki o nr ewid.: 105 w gminie Granowo”.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne
§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Granowo;
3. **projekcie rysunku planu** - należy przez to rozumieć projekt części graficznej stanowiącej załącznik do uchwały;
4. **projekcie planu** - należy przez to rozumieć część tekstową planu miejscowego i projekt rysunku planu;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7. **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami, określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. (Dz. U. Nr 179, poz. 1490);
8. **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową, określoną w przepisach odrębnych;
9. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2 ustawy w tym:
 - określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zabudowy,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy.
2. Zakresem opracowania nie objęto zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania lub w bezpośrednim sąsiedztwie. Nie stwierdzono także potrzeby określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. symbole oznaczające przeznaczenie terenu UK, MN;
5. klasyfikacja dróg.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu
§ 5

Dla terenu usług komunikacyjnych i działalności gospodarczej oznaczonego na planie symbolem **UK** ustala się:

1. Na terenie usług komunikacyjnych i działalności gospodarczej główną funkcją terenu jest stacja paliw wraz z obiektami obsługi samochodów, usługami małej gastronomii oraz parkingiem dla samochodów osobowych i ciężarowych, w tym z naczepami.
2. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- obiekty budowlane stacji paliw, w tym zbiorniki paliwowe należy lokalizować w odległości min. 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej **K-32**, oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej **KDP-709**.
3. Maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m w kalenicy dachu.
4. Zalecane dachy płaskie lub pochyłe, dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia 18-45⁰, lub stosowanie kombinacji obu rodzajów dachów.
5. Poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m od powierzchni terenu.
6. Pod zabudowę kubaturową przeznacza się maksymalnie 45% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, objętego planem ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
7. Postuluje się realizację parkingu o parametrach przystosowanych do samochodów ciężarowych, w tym z naczepami, minimalna powierzchnia parkingu – 15% powierzchni terenu oznaczonego symbolem **UK**.
8. Place manewrowe i ich wielkość wynikać będą z potrzeb inwestora i przepisów szczególnych.
9. Nawierzchnia wszystkich parkingów, placów manewrowych i dojazdów – utwardzona i wyposażona w system kanalizacji deszczowej, niezależny od systemu odwodnienia drogi powiatowej **KDP-709**.
10. Przewiduje się minimalny 3,0 m pas zieleni izolacyjnej zimozielonej, w zagospodarowaniu działki wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w granicach zatwierdzenia planu.

§ 6

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na planie symbolem **MN** ustala się:

1. Na terenie części działki 105 oznaczonej symbolem **MN** główną funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Budynki mieszkalne wolnostojące do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym.
3. Dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20⁰ – 45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej **KDP-709**.
5. Wskaźnik intensywności zabudowy: do 45 % powierzchni działki.

6. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.
7. Dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich.
8. Powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 60 m², o wysokości budynku nie większej niż 4,5 m.
9. W obszarze części działki o nr 105 dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustala się powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², na rysunku planu przedstawiono postulowane podziały działek oraz postulowaną lokalizację budynku mieszkalnego.
10. Lokalizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej nie może ograniczać funkcjonowania terenów rolniczych przylegających bezpośrednio do terenów zabudowy mieszkaniowej oraz nie może wpływać na stosowanie odpowiednich środków i metod uprawy ziemi.
11. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowej z drogi wewnętrznej **KDW** o szerokości 6,0 m z placem nawrotu.

§ 7

Zasady budowy systemu komunikacji.

1. Obsługa terenu usług komunikacyjnych i działalności gospodarczej, oznaczonego symbolem **UK** na rysunku planu oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN** na rysunku planu, odbywać się będzie z drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Ustala się przebieg i szerokość drogi wewnętrznej **KDW** w obszarze terenu usług komunikacyjnych i działalności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Należy wykonać pełne uzbrojenie terenu **UK** i **MN** w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - przyłącze wodociągowe należy podłączyć do istniejącego wodociągu Ø160;
 - ścieki sanitarne tymczasowo dopuszcza się gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do miejsc wskazanych przez Urząd Gminy, docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - wody deszczowe z terenów utwardzonych należy poddać wstępnemu podczyszczeniu, zagospodarować w granicach terenu objętego planem;
 - zasilanie elektroenergetyczne z istniejącej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda ENEA Sp. z o.o. na podstawie opracowania planu zagospodarowania terenu;
 - sieć telefoniczna podziemna, skablowana.

§ 9

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - niezależnie od planowanego przeznaczenia terenu ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia,
 - zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - wprowadza się zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - odpady stałe z obszaru działki należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji i wywozić do miejsc ich utylizacji,
 - jakiegokolwiek uciążliwości powinny się mieścić w granicach działki inwestora,
 - 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 składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków,
 - uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą i usługami komunikacyjnymi, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą przekraczać norm dopuszczalnych poza teren będący własnością inwestora.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - wprowadzanie tablic informacyjnych na terenie działki oraz na obiektach budowlanych dopuszczalne jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania wielkością do miejsca, gdzie mają być lokalizowane.
4. Do czasu realizacji ustaleń określonych w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się użytkowanie rolnicze.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 10

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 11

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %, przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu w związku z uchwaleniem planu.

§ 12

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kąkolewo – Granowo na obszarze działki o nr ewid.: 105 ustalenia planu stają się obowiązujące wraz z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Granowo.

§ 14

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

§ 15

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
[Podpis]
Jan Józefiak