

**Uchwała Nr XXII/145/2005**  
**Rady Gminy Granowo**  
**z dnia 30 czerwca 2005 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid.: 617 i 618 w miejscowości Granowo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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. 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 na obszarze działek o nr ewid.: 617 i 618 w miejscowości Granowo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

**§ 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.

Pozostałe załączniki 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.**

Ilekroć 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;

- 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 możliwość sytuowania obiektu budowlanego w liniach zabudowy określonych na rysunku planu;
- 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 22 czerwca 2004 r. Nr XIV/95/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Granowo na obszarze działek o nr ewid.: 617 i 618.
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 6,0 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w południowej części wsi Granowo, w gminie Granowo, pomiędzy obszarem istniejącej zabudowy przy ul. Poznańskiej i ul. Sportowej.

#### § 7.

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

## 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 z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren drogi publicznej krajowej, oznaczony na rysunku planu symbolem K-32 (ul. Poznańska) – znajduje się poza granicami zatwierdzenia planu, stanowi obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu, poprzez układ dróg publicznych dojazdowych KD, łączący się z ulicą Sportową w południowej części terenu objętego planem;
- 3) teren dróg publicznych dojazdowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KD,
- 4) teren drogi dojazdowej wewnętrznej zakończony placem nawrotu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 5) teren pasa zieleni izolacyjnej od cieku wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 6) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem EE.

## § 9.

Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, wymienione 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 dojazdowych KD od krawędzi jezdni w odległości 5,0 m; wzdłuż drogi wewnętrznej dojazdowej KDW w odległości 5,0 m; od drogi krajowej K-32 w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni,
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki;
- 3) w ramach działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

## 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, w przypadku prowadzenia działalności usługowej, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

### § 15.

1. Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej K-32.
2. W ramach pasa terenu wolnego od zabudowy ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się możliwość nasadzeń zielenią niską i wysoką.
3. W obszarze terenu zieleni izolacyjnej ZP wzdłuż cieku wodnego dopuszcza się realizację nasadzeń zielenią niskopienną, o szerokości 3,0 m.

## **Rozdział 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

### § 16.

Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych 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;
- 3) ustala się max szerokość elewacji frontowej 13,0 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 strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej K-32,
  - b) nie mniej niż 5,0 m od granicy działki, wzdłuż dróg publicznych dojazdowych KD,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od granicy działki, wzdłuż drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;
- 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 i obiektów usługowych w strefach zabudowy danego obszaru, w granicy działki sąsiedniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 11) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących i obiektu usługowego nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>; o wysokości pomieszczeń nie większej niż 3,0 m; kształt dachu dostosować 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**

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

## Rozdział 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 20.

Obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez projektowany układ dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem KD oraz poprzez drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączonych do drogi krajowej K-32 przez ul. Sportową, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

### § 21.

Docelowo przewiduje się przedłużenie drogi publicznej dojazdowej KD do ul. Sportowej, poprzez działkę nr 616, jako drugi wariant obsługi komunikacyjnej terenów objętych opracowaniem planu. Docelowe rozwiązanie komunikacyjne zapewni doprowadzenie infrastruktury technicznej do tych terenów.

### § 22.

Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej działek następujące drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem KD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, z obustronnym chodnikiem oraz drogę dojazdową wewnętrzną KDW, o szerokości 8,0 m z jednostronnym chodnikiem.

### § 23.

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

- 1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych w obszarze działki i wywóz nieczystości 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. Poznańskiej oraz w ul. Sportowej, 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.
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: docelowo z istniejącej sieci gazowej w ul. Poznańskiej i ul. Sportowej;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach;
- 8) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić 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.

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 20%.

§ 26.

Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

rola kl. III o powierzchni 1,22 ha,

rola kl. IVa o powierzchni 4,68 ha,

rola kl. IVb o powierzchni 0,13 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  
ZAKŁADU  
Jan Jankowski

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXII/145/2005  
Rady Gminy Granowo  
z dnia ...30.06.2005... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do  
projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid.: 617 i 618 w miejscowości Granowo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Granowó na obszarze działek o nr ewid.: 925 i 704/10 na cele zabudowy usługowej o zieleni izolacyjnej.

Przedmiotowe projekty planów zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 04.05.2005 do 01.06.2005 r. W dniu 20.05.2005 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 15.06.2005 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Granowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

PRZEWODNICĄCY  
RADY GMINY  
Jan Jędrzejak