UCHWAŁA Nr XXXI/ 211/2001
RADY MIEJSKIEJ GRABOWA n. PROSNĄ
z dnia 28 września 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Grabowie n. Prosną przy ul. 21-go Stycznia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 4 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Grabowa n. Prosną uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne
§ 1

1. Planu obejmuje teren położony w Grabowie n. Prosną przy ulicy 21-go Stycznia, działki o numerze ewidencyjnym 667/5.
Granice terenu objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXVI/174/2001 Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną z dnia 6 lutego 2001 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Grabowie n. Prosną przy ul. 21-go Stycznia.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   a) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwej działalności gospodarczej z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
   b) ustalenie zasad zagospodarowania, obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
   a) mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **M1; M2;**
   b) stacji transformatorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **EE,**
   c) ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **D1,**
   d) poszerzenia pasa drogowego ulicy 21-go Stycznia oznaczony na rysunku planu symbolem **K.**

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   a) granice uchwalenia planu,
   b) linie rozgraniczajace tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
   c) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy.

2. Ustala się zgodność zamierzeń inwestycyjnych z przepisami ustaw szczególnych.

§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1. planie - rozumie się przez to ustalenia planu, o których mowa w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały,

2. uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - rozumie się przez to przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące ustawy, przepisy wykonawcze do tych ustaw, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego,
4. rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu w skali 1:500, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

§ 4

Uchwala się następujące ustalenia ogólne dla terenów objętych opracowaniem planu:
1. Na terenach, które pozbawione są zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

2. Na terenach przeznaczonych na cele budowlane, a pozbawionych zbiorczych urządzeń do odprowadzania lub gromadzenia ścieków sanitarnych do czasu ich realizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami szczególnymi. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie.

3. Wszelkie inwestycje mogące powodować szkodliwość lub uciążliwość dla środowiska należy realizować tak, aby ich szkodliwe oddziaływanie nie wykraczało poza granice terenu stanowiącego własność inwestora.

4. Przez nieuciążliwe usługi należy rozumieć takie, która spełnią wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie będą zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

5. Uchwala się następujące ustalenia w zakresie docelowego uzbrojenia terenu:
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w celu pełnego pokrycia zapotrzebowania na wodę dla całego projektowanego terenu.
   Lokalizacja projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających ulic,
   b) ustala się objęcie systemem kanalizacji całego projektowanego terenu.
   Lokalizacja projektowanych kanałów kanalizacji w liniach rozgraniczających ulic,
   c) zasilanie w energię elektryczną na przedmiotowym terenie należy wykonać z istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej, sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami otrzymanymi z zakładu energetycznego. Ewentualną rozbudowę sieci elektroenergetycznej zaprojektować należy jako linie kablowe prowadzone w pasach ulic.

6. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej należy realizować budynki płytko posadowione. Fundamenty i części podziemne budynków należy zabezpieczyć przed jej oddziaływaniem.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe
§ 5

Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami **M1; M2; - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego:**

1. ustala się:
   a) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,
   b) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii regulacyjnych ulicy dojazdowej D1, oraz w odległości 20,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ulicy L i 10,0 m od ulicy L1,
   c) zainwestowanie działek nie powinno przekraczać 35% powierzchni poszczególnej działki. Pozostała niezainwestowana część działek przeznaczona na tereny zielone (zieleń ozdobna, ogrody warzywne, owocowe),
   d) minimalną szerokość działki na 20,0 m,
   e) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   f) dachy budynków mieszkalnych spadziste o kącie nachylenia do 38°, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi. Kalenice dachów równoległe do osi ulic D1 i L1,
   g) wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,5 m. Dachy jednospadowe (na działkach stykających się tylną granicą) o kącie nachylenia 15^0.
   h) dla obszaru M2 ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynków gospodarczych w odległości 30,0 m od frontowej granicy działki. Wysokość budynków gospodarczych do 4,5 m, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20^0,
   i) wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, związaną z funkcją terenu,
2. dopuszcza się:
   a) lokalizację nieuciążliwych usług oraz budynków garażowo-gospodarczych jako obiekty zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub obiekty wolnostojące, których architektura winna być zharmonizowana z budynkami mieszkalnymi.
   b) realizację wszelkiego rodzaju wykuszy i okien połaciowych w budynkach mieszkalnych,
   c) realizację kameralnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (korty, baseny),
3. ponadto ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:
   a) w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych - na etapie budowy należy zapewnić kontrolę szczelności zbiorników bezodpływowych gromadzących ścieki oraz ich usuwanie i oczyszczanie, stosownie do odrębnych przepisów. Należy również zapewnić odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie,
   b) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - preferowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych, poprzez stosowanie zachęt np. w postaci obniżenia podatków lub innych,
   c) w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem - niedopuszczalność przekroczenia dopuszczalnych w środowisku natężeń hałasu,
   d) zapewnienie zorganizowanego wywozu odpadów, zbieranych i segregowanych indywidualnie , na wskazane wysypisko,
   e) ustala się nakaz realizacji zieleni w strefach uciążliwości dróg oraz realizacji zieleni ogrodowo-przydomowej,
4. obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
   b) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza teren własnej działki,

c) preferencja ujednoliconych ogrodzeń frontowych o wysokości 1,3 m, zgodna z koncepcją dla całego osiedla. Zakaz stosowania elementów betonowych i prefabrykowanych,
d) zakaz realizacji dachów z kalenicą przesuniętą w pionie i otwierania połaci dachowych na całej długości,
e) wprowadzenie na granicy osiedla oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych zieleni wysoko i niskopiennej,

5. na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów mieszkańców i osób korzystających z usług.

§ 6

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu - lokalizacja **stacji transformatorowej.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją terenu,
   b) możliwość realizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi,
   c) uciążliwość stacji nie może przekraczać granic działki,
   d) zalecenie stosowania stacji małogabarytowej.
3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji, pod warunkiem nie naruszania innych elementów planu.
4. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, teren ten można włączyć do działek sąsiednich, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 7

1. Wyznacza się teren ulicy **dojazdowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **D1,**
2. Ustala się:
   a) linie rozgraniczające o szerokości 9,0 m
   b) obowiązek realizacji jezdni min. 5,0 m, chodników prowadzonych dwustronnie, pasów zieleni komunikacyjnej,
   c) zakończenie ulicy placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją całego terenu oraz realizację ścieżek rowerowych, pod warunkiem zgodności założenia z przepisami ustaw szczególnych.
4. Obowiązuje zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z funkcją terenu.

§ 8

1. Wyznacza się pas terenu oznaczony na rysunku planu symbolem **K,** na poszerzenie pasa drogowego ulicy 21-go Stycznia.
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z funkcją terenu.

§ 9

Ustala się, zgodnie z art.10 ust. 3, art.36 ust. 3, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do dz. nr 667/5, stawkę służącą naliczeniu opłaty przez Burmistrza Miasta i Gminy Grabów n. Prosną w wysokości 0%, ze względu na to, że teren jest własnością gminy.

§ 10

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów n. Prosną, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną nr III/14/94 z dnia 1 sierpnia 1994 roku (ogłoszoną w Dz.Urz. Woj. Kaliskiego Nr 14 poz. 100 z dnia 29 sierpnia 1994 r.), w granicach określonych niniejszą uchwałą.
2. Utrzymuje się w mocy zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskaną w poprzednich edycjach planu, wydaną przez Wojewodę Kaliskiego nr WG.OT.4410-4/2/84 z dnia 12.03.1984 r.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Grabów n. Prosną.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

URZĄD MIASTA I GMINY W GRABOWIE N/ PROSNĄ

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Józef Sikora

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXI/211/2001
Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną
z dnia 28 września 2001 roku

Z uwagi na duże zainteresowanie ludności działkami budowlanymi w celu realizacji budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, Zarząd Miasta i Gminy Grabowa n. Prosną po dokonaniu oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy wniosek w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Grabowie n. Prosną przy ul. 21-go Stycznia. Po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały Zarząd przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzenia procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.
Plan zaopiniowano i uzgodniono, po czym wyłożono do publicznego wglądu.
W planie określono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty przez Burmistrza Miasta i Gminy Grabowa n. Prosną w wysokości 0%, ze względu na to, że przedmiotowy teren jest własnością Gminy.
Zarząd stwierdził, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grabowa n. Prosną.
Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Inż. Stanisław Ofierski
BURMISTRZ