# UCHWAŁA Nr XXXI/213/2001
# RADY MIEJSKIEJ GRABOWA n. PROSNĄ
## z dnia 28 września 2001 roku

**w sprawie** **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze gminy Grabów n. Prosną w miejscowości Grabów Wójtostwo.**

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.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) Rada Miejska Grabowa n. Prosną uchwala, co następuje:

### Rozdział I
### Ustalenia ogólne
### § 1

1. Plan obejmuje teren położony w gminie Grabów n. Prosną, w miejscowości Grabów Wójtostwo, działki o numerze ewidencyjnym 5.
Granice terenu objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXVI/175/2001 Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną z dnia 6 lutego 2001 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Grabów n. Prosną w miejscowości Grabów Wójtostwo.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   a) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług 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) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP,**
   c) stacji transformatorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **EE,**
   d) ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **D,**
   e) poszerzenia pasa drogowego drogi wojewódzkiej 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 do czasu rozbudowy kanalizacji deszczowej odprowadzane będą do gruntu.

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 taką działalność, która spełni wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie będzie zaliczana 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 wiejskiego w celu pełnego pokrycia zapotrzebowania w 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 sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami otrzymanymi z zakładu energetycznego. Ewentualną rozbudowę sieci elektroenergetycznej zaprojektować należy jako linie kablowe prowadzone w pasach ulic. W szczególnych i uzasadnionych przypadkach może być dokonana przebudowa linii istniejącej w sposób i na warunkach określonych przez właściciela tej linii oraz na koszt gminy Grabów n. Prosną.

6. W budynkach mieszkalnych wznoszonych w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza) powinny być zastosowane środki techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

## 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 D, oraz w odległości 20,0 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej G,
   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 21,0 m,
   e) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   f) dachy budynków mieszkalnych spadziste o kącie nachylenia $40^{o}$, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
   g) wysokość budynków garażowo-gospodarczych do 4,5 m, z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia $20^{0}$,
   h) na obszarze M2 obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od tylnej granicy działki,
   i) wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, związaną z funkcją terenu,
2. dopuszcza się:
   a) remonty, modernizacje, przebudowy oraz rozbiórki istniejących budynków, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
   b) lokalizację nieuciążliwych usług oraz budynków garażowo-gospodarczych jako obiekty zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub obiekty wolnostojące, których architektura winna być zharmonizowana z budynkami mieszkalnymi.
   c) realizację wszelkiego rodzaju wykuszy i okien połaciowych w budynkach mieszkalnych,
   d) 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 zorganizowany sposób odprowadzania wód opadowych po wstępnym podczyszczeniu,
   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 i zachowania zieleni istniejącej, zwłaszcza w strefach uciążliwości dróg oraz realizacji zieleni ogrodowo-przydomowej,

4. obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,

b) na działkach przyległych do drogi wojewódzkiej zakaz budowy garaży, budynków gospodarczych, usługowych, jako obiekty wolnostojące,
Funkcje te powinny być wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego.
Należy uzgodnić zjazdy z tych działek z właściwym zarządcą drogi,

c) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza teren własnej działki,

d) preferencja ujednoliconych ogrodzeń frontowych o wysokości 1,30 m, zgodna z koncepcją dla całego osiedla. Zakaz stosowania elementów ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,

e) zakaz realizacji dachów z kalenicą przesuniętą w pionie i otwierania połaci dachowych na całej długości. Kalenice dachów równoległe do osi ulic G i D1,

f) wprowadzenie na granicy osiedla oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych zieleni wysoko i niskopiennej, szczególnie wzdłuż drogi wojewódzkiej, w celu zmniejszenia jej uciążliwości do poziomu określonego w przepisach szczególnych,

g) przestrzeganie zasad korzystania z obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Prosny" ustalonego rozporządzeniem nr 65 Wojewody Kaliskiego z 20 grudnia 1996 roku,

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

**§ 6**

Wyznacza się **teren zieleni parkowej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP:**

1. obowiązuje:

a) przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń parkowa ,

b) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu,

c) dopuszczenie realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

d) utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, nasadzenia nowych,

2. dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju urządzeń rekreacyjno- wypoczynkowych jak alejki spacerowe, ławki parkowe, oczka wodne itp.

**§ 7**

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu - lokalizację **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. Alternatywnie proponuje się zlokalizowanie stacji transformatorowej na terenie ZP, pod warunkiem nie naruszania istniejącego drzewostanu.

4. W przypadku braku zapotrzebowania na lokalizację stacji transformatorowej, teren ten można włączyć do działek sąsiednich, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**§ 8**

1. Wyznacza się teren **ulicy dojazdowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **D.**
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 obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu.

**§ 9**

1. Wyznacza się pas terenu oznaczony na rysunku planu symbolem **K,** na dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych drogi wojewódzkiej G.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją terenu.
3. Pas terenu, pomiędzy istniejącym pasem drogowym a linią rozgraniczającą drogę wojewódzką, należy użytkować zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 71 poz. 838 z późn. zm.).

**§ 10**

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

**§ 11**

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów n. Prosną, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Grabowa n. Prosną nr III/15/94 z dnia 1 sierpnia 1994 roku (ogłoszoną w Dz.Urz. Woj. Kaliskiego Nr 14 poz. 101 z dnia 29 sierpnia 1994 r.), w granicach określonych niniejszą uchwałą.
2. Dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.

**§ 12**

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

**§ 13**

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/213/2001
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 na obszarze gminy Grabów n. Prosną w miejscowości Grabów Wójtostwo. 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 gminy Grabów 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