Uchwała nr XVII/114/2008
Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną
z dnia 4 listopada 2008 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Grodzkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), a także w związku z **uchwałą Nr VI/31/2007** Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną z dnia 30 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Grodzkiej **po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną** z późn zm., Rada Miejska Grabowa nad Prosną uchwala, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. **Plan obejmuje** obszar miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Grodzkiej o pow. ca 1,1 ha.

2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu** w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. **Załącznikami** niniejszej uchwały są także:

   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące **załącznik nr 2;**
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3.**

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   1) **granica obszaru objętego planem,** na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 2;
   2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,** wewnętrzna krawędź tej linii wyznacza granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami, szczegółowe ustalenia dla tych terenów zawarto w rozdziale II;
   3) **nieprzekraczalne linie zabudowy,** o których mowa w § 8 ust. 2;
   4) **punkt szczególny,** o którym mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 oraz §17 ust. 2 pkt 2 ppkt b);
   5) **strefa subdominant,** o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 2, §16 ust.3 pkt 6 ppkt a) oraz pkt 7-8;
   6) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Ilekroć w niniejszym planie mowa jest o terenach oznaczonych symbolami literowymi, odnosi się to do wszystkich terenów posiadających dany symbol literowy.
4. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **dominanta** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów;
   2) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a poziomem terenu;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
6) **punkt szczególny** – niewielki obiekt budowlany, przyciągający uwagę obserwatorów;
7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
8) **subdominanta** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany mający charakter prowadzący, skupiający uwagę obserwatora, ale w nie tak silny sposób jak dominanta;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar rysunku planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, oznaczony symbolem literowym;
10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zieleni ukształtowane w sąsiedztwie ulic, terenów usługowych i przemysłowych w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia tych terenów dla terenów sąsiednich.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 – 4 .

2. Na obszarze planu ustala się nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, szczególnie z uwzględnieniem regionalnych tradycji i pozostałych regulacji niniejszej uchwały.

3. Na obszarze planu ustala się zakaz:
   1) budowy ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych;
   2) lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i obiektach małej architektury.

4. Na obszarze planu dopuszcza się:
   1) usytuowanie punktu szczególnego jak na rysunku planu;
   2) wprowadzenie subdominant w strefie określonej na rysunku planu;
   3) sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 5.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2 - 6.

2. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

   1) zastosowania odpowiednich środków technicznych i technologicznych zabezpieczających wody zbiornika wód podziemnych w piętrze czwartorzędowym przed zanieczyszczeniami;
   2) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni nie zabudowanych i nieutwardzonych, które stanowić będą tzw. powierzchnie biologicznie czynne;
   3) ograniczenia wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu, w szczególności na terenie oznaczonym symbolem ZP;
   4) stosowania od strony drogi wojewódzkiej nowoczesnych rozwiązań neutralizujących jej wpływ na teren opracowania;
   5) ograniczenia uciążliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) odbudowy i doprowadzenia do stanu pierwotnego urządzeń melioracyjnych, w przypadku ich uszkodzenia, w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP nakazuje się zachowanie odległości minimum 4,0 m od górnej krawędzi rowu w celu umożliwienia dostępu w razie konieczności konserwacji rowu. Odległość ta może być zmniejszona w porozumieniu z zarządcą rowu.

3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady i surowce. Ilość pojemników i ich usytuowanie musi umożliwiać realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wywóz zawartości.

4. Ustala się pas ochronny wzdłuż linii elektroenergetycznej SN 15 kV, przebiegającej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U, ZP na 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

5. W strefie ochronnej linii zakazuje się budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się zabudowę o charakterze pomocniczym, miejsca składowania materiałów (za wyjątkiem łatwopalnych), drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, place postojowe, po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

6. W przypadku przebudowy linii 15 kV na kablową przestają obowiązywać ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej linii; skutkuje to dopuszczeniem zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 6.

Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: przy wszelkich pracach ziemnych, naruszających strukturę gruntu związanych z prowadzonymi inwestycjami, nakazuje się uzyskanie pozwolenia stosownego organu ochrony zabytków.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2.

2. W pasach dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 8.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, wymienione w ust. 2 – 6.

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, dla terenu U nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi i określa się ich lokalizację w odległości:
   1) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW – 4 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 4-6;
   2) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDW – 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 4-6;
   3) od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanego fragmentu obejścia drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG – 20 m.

3. Określone w ust. 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji budynków i budowli, wynikające z pozostałych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:
   1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80%;
   2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni poszczególnej działki;

3) nakaz podwyższenia terenu do poziomu drogi publicznej nr ewidencyjny 291 oraz ulicy Grodzkiej.

5. Przy realizacji nowego zainwestowania ustala się nakaz stosowania rozwiązań przyjaznych dla osób niepełnosprawnych.

6. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury obsługującej teren bez ograniczeń wynikających z nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 9.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów 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 wymienione w ust. 2 - 3.

2. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:
   1) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwych rozwiązań technicznych gospodarowania wodami;
   2) zapewnienia administratorowi dostępu do istniejącego rowu w celu przeprowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i innych, oraz umożliwienia akcji powodziowej;
   3) zabezpieczenia poszczególnych terenów, w szczególności terenu ZP, przed zagrożeniem wodami powodziowymi od rzeki Prosny.

3. Na terenach objętych niniejszym planem, nakazuje się zabezpieczyć części podziemne obiektów przed wodami powodziowymi i opadowymi. Zakazuje się podpiwniczenia budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

§ 10.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2 – 4.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 2), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
   1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej;
   2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez **ulice /drogi/ wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, służebności gruntowe** (również te nie wyznaczone na rysunku planu);
   3) ustala się minimalną szerokość pasów drogowych, o których mowa w pkt 2:
      a) drogi wewnętrzne - 5 m,
      b) ciągi pieszo-jezdne – 4,5 m;
   4) minimalna powierzchnia nowej działki wynosi 1000 m^2;
   5) powierzchnia określona w pkt 4 nie dotyczy wydzielania terenów dla dróg/ulic publicznych lub elementów infrastruktury technicznej;
   6) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego na dwóch lub więcej sąsiadujących ze sobą działkach budowlanych należących do jednego właściciela lub władającego bez konieczności ich wcześniejszego scalania;
   7) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym.

§ 11.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 12.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2 – 8.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG o pow. ca 0,14 ha stanowi fragment budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi publicznej klasy głównej nr ewidencyjny działki 291 oraz część ul. Grodzkiej objętych decyzją pozwolenia na budowę wydaną przez Wojewodę Wielkopolskiego.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDW o pow. ca 0,06 ha oraz 2.KDW o pow. ca 0,04 ha przeznacza się na pasy dróg publicznych wewnętrznych (KDW) dla których określa się następujące ustalenia:
   1) nakazuje się lokalizację zjazdów z dróg w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz w uzgodnieniu z zarządcą dróg na bazie warunków technicznych;
   2) stanowią one istniejącą dostępność komunikacyjną dla terenów U, ZP. Warunki połączenia z drogą nr 449 – działka nr ewid. 291 (np.: rozbudowa drogi nr 449 poprzez budowę lewoskrętu) zostaną określone przez zarządcę drogi po ustaleniu rodzaju prowadzonych usług na terenie oznaczonym symbolem U, z zastrzeżeniem lokalizacji drogi 2KDW;
   3) na terenach, o których mowa w niniejszym ustępie dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych, zieleni urządzonej, małej architektury, infrastruktury technicznej w pasach dróg, w uzgodnieniu z ich zarządcami;
   4) dla terenu 1.KDW ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m, zakończoną placem manewrowym o wymiarach zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5) dla terenu 2.KDW ustala się:
      a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m,
      b) minimalną szerokość jezdni – 5m;
   6) obowiązują pozostałe zasady zagospodarowania na terenie dróg (ulic), o których mowa w niniejszym ustępie w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** o pow. ca 0,03 ha przeznacza się na tereny parkingów terenowych. Ustala się następujące parametry miejsc postojowych:
   1) usytuowanie miejsc postojowych - równoległe do drogi 1.KDW;
   2) wymiary miejsc postojowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako jednopoziomowe lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych w odniesieniu do powierzchni lokali (w obiektach) i obiektów służących prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu:
   1) o powierzchni od 10 m^2 – 1 miejsce postojowe;
   2) o powierzchni powyżej 20 m^2 – 2 miejsca postojowe;
   3) o powierzchni powyżej 50 m^2 – po jednym miejscu postojowym za każde rozpoczęte 50 m^2 i dodatkowo dwa miejsca postojowe.

6. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
   1) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy);
   2) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy dróg, w pasach dróg (ulic) publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych dróg;
   3) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się:
   a) przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
   b) organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszcza się czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią;
5) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz – w miarę możliwości – unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem;
2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do systemu kanalizacji;
3) ustala się nakaz odprowadzenia do kanalizacji, o której mowa w pkt 2, ewentualnych ścieków przemysłowych, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci;
4) ustala się nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
5) ustala się nakaz odpowiedniego zneutralizowania i oczyszczenia wód opadowych, o których mowa w pkt 4, przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych i gruntu;
6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Zobowiązuje się odbiorców energii elektrycznej do uwzględnienia w zagospodarowaniu działki lokalizacji stacji transformatorowych (-ej) na własnym terenie – odpowiednio do zapotrzebowania. Obowiązuje nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
7) ustala się zaopatrzenie w gaz, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie;
8) ustala się zastosowanie indywidualnego sposobu zaopatrzenia w ciepło nowych obiektów, z obowiązkiem wykorzystania nisko emisyjnych nośników energii jak gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy itp. Ustala się konieczność zastosowania technologii i urządzeń zapewniających nie przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
9) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, po ich rozbudowie;
10) dopuszcza się instalację urządzeń radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii cyfrowej; na terenach oznaczonych na rysunku symbolami U, przy zachowaniu następujących warunków:
   a) dopuszcza się lokalizację tych urządzeń na budynkach, tak, aby ich łączna wysokość nie przekraczała 20 m,
   b) dopuszcza się lokalizację takich urządzeń jako budowle wolnostojące nieprzekraczające wysokości 20 m;
11) gromadzenie i wywóz odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi – odrębnymi i miejscowymi oraz ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3;
12) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji określą właściwi zarządcy mediów odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13.

1. Na obszarze planu obowiązuje ustalenie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 14.

1. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz gminy Grabów nad Prosną, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

§ 15.

1. Wprowadza się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Jednostkami terenowymi są także tereny, o których mowa w § 12 ust. 2 - 4.

§ 16.

1. Dla terenu o pow. ca 0,3 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie podstawowe dla lokalizacji usług.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające, towarzyszące zabudowie, o której mowa w ust. 1 dla lokalizacji: obiektów administracyjno-socjalnych, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących funkcje podstawowe, urządzeń terenowych i obiektów małej architektury, obiektów garażowo- gospodarczych i innych, zieleni izolacyjnej i towarzyszącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w § 8 ust. 2;
   2) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na 10 m, z zastrzeżeniem pkt. 6 lit a);
   3) zasada, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy kominów, masztów anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), w tym urządzeń radiokomunikacyjnych, o których mowa w §12 ust. 7 pkt. 10, dla których ustala się maksymalną wysokość ustala się na 20 m;
   4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U utrzymuje się dotychczasowy przebieg linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z pasem ochronnym, zgodnie z § 5 ust. 4-6;
   5) ustala się nakaz:
      a) dachów symetrycznych, o jednakowym nachyleniu połaci w przedziale 20^0 - 40^0, dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynku w inny sposób,
      b) wprowadzania jednolitej kolorystyki dachów;
   6) dopuszcza się:
      a) wprowadzenie subdominant w strefie określonej na rysunku planu, w postaci budynków, budowli lub ich części o wysokości do 15 m,
      b) realizowanie budynków jako jedno- lub wielofunkcyjne,
      c) wyeksponowanie stref wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne ułożenie posadzki, elementy małej architektury i odpowiednie oświetlenie;
   7) ustala się, że subdominanta w postaci budynku, o której mowa w pkt. 6 lit a, będzie miała charakter nawiązujący do otaczającej zabudowy śródmiejskiej;

8) ustala się następujące ograniczenia dotyczące subdominant, o których mowa w pkt. 6 lit a:
   a) zakaz wprowadzania dachów płaskich,
   b) zakaz pokrycia połaci dachowych eternitem, blachą i papą,
   c) nakaz rytmicznego podziału otworów okiennych;
9) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5;
10) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 12 ust.6-7;
11) ustala się powierzchnię zainwestowania, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4;
12) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice terenu jednostki U.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
   1) lokalizacji obiektów skupu odpadów i złomu, wysypiska odpadów oraz takiej działalności, która będzie wykraczać poza granicę terenu jednostki U;
   2) lokalizacji inwestycji niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
   3) połączenia komunikacyjnego z drogi 449 – działka nr ewid. 291 poprzez istniejące i projektowane zjazdy (obowiązek likwidacji istniejącego zjazdu na działkę nr ewid. 302/4), za wyjątkiem drogi 2.KDW.

5. W przypadku powstania stacji paliw lub obiektów podobnych ustala się:
   1) wyposażenie terenu w instalacje wodociągowe, sanitarne, deszczowo – przesyłowe, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń oczyszczających;
   2) nakaz oczyszczenia wszelkich zanieczyszczeń do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 17.

1. Teren o pow. ca 0,53 ha oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się na zieleń urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) ustala się nakaz:
      a) zachowania, w miarę możliwości zieleni istniejącej oraz nasadzanie nowej kształtującej kompleksy zieleni o wysokich walorach krajobrazowych przeznaczonych na potrzeby rekreacji i wypoczynku,
      b) utwardzenia głównych ciągów pieszych,
      c) wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% zagospodarowania terenu,
      d) szczególnego uwzględnienia ustaleń § 5 ust.2;
   2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
      a) budowę alejek spacerowych wraz z elementami małej architektury i oświetleniem,
      b) usytuowanie punktu szczególnego jak na rysunku planu, w postaci małej architektury tj. pomnik, wysoki kwietnik i inne, stanowiący jednocześnie centralne miejsce terenu oznaczonego na rysunku planu ZP,
      c) podwyższenie terenu do poziomu drogi publicznej nr ewidencyjny 291 oraz ulicy Grodzkiej;
   3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
      a) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
      b) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 2,
      c) lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
      d) wprowadzania ogrodzeń, z wyjątkiem żywopłotów,
      e) wycinki drzew 20-letnich, za wyjątkiem sytuacji zagrażających bezpieczeństwu ludzi.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 18.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia 1,0771 ha gruntów rolnych na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie, w tym:

- grunty orne klasy IV a – 0,0493 ha,
- łąki klasy IV – 0,8940 ha,
- łąki klasy VI – 0,1338 ha

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grabów nad Prosną.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Grażyna Jaszczyk

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały Nr XVII/114/2008 Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną

z dnia 4 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Grodzkiej.

W dniu 30 kwietnia 2007 roku Rada Miejska Grabowa nad Prosną podjęła uchwałę Nr VI/31/2007w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Grodzkiej.

W toku postępowania planistycznego spełniono wymogi art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w tym zasięgnięto opinię i uzgodniono projekt z organami do tego upoważnionymi. Opracowany projekt miejscowego planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.
W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Miejska Grabów nad Prosną nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, których mowa w art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obwiązująca procedura sporządzenia miejscowego planu została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Grabowa nad Prosną opracowany projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Ostrowskiej” do uchwalenia.

Burmistrz
Miasta i Gminy

Edmund Geppert