Uchwała Nr XVII/115/2008
Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną
z dnia 04 listopada 2008 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Ostrowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (Dz.U. z 2001r. 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.), w związku z uchwałą Nr VI/30/2007 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 Ostrowskiej **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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar miasta Grabów nad Prosną w rejonie ulicy Ostrowskiej o pow. ca 2,36 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 2,
   4) 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, 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. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 – 5.

2. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, szczególnie z uwzględnieniem regionalnych tradycji oraz regulacji niniejszej uchwały.

3. Ustala się pas ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obydwie strony, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym niniejszym planem, przy lokalizacji i formie reklam ustala się zakaz wprowadzania dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2 - 3.

2. Ustala się nakaz:
   1) zastosowania odpowiednich środków technicznych i technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem zbiornika wód podziemnych w piętrze czwartorzędowym,
   2) ograniczenia wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu,
   3) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni nie zabudowanych i nie utwardzonych, które stanowić będą tzw. powierzchnie biologicznie czynne,
   4) 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 U/M nakazuje się zachowanie odległości minimum 1,5 m od górnej krawędzi rowu do obiektów budowlanych i ogrodzeń w celu umożliwienia konserwacji rowu.

3. Ustala się zakaz obniżenia standardów jakości środowiska, wymaganych przepisami odrębnymi, obiektów różnych funkcji, dla sąsiadujących terenów.

§ 5.

Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: przed przystąpieniem do prac ziemnych inwestor jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na ich prowadzenie stosownego organu ochrony zabytków.

§ 6.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, wymienione w ust. 2 – 4.

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3 nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi i określa się jej lokalizację w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.

3. Określona w ust. 2 odległość uzupełnia inne ograniczenia w lokalizacji budynków i budowli, wynikające z pozostałych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych. W określonej w ust. 2 odległości preferuje się lokalizację obiektów usługowych, natomiast lokalizację towarzyszących budynków mieszkalnych w głębi terenu.

4. Przy modernizacjach i realizacji zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

§ 7.

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 - 4.

2. Ustala się:
   1) zakaz podpiwniczania budynków,
   2) nakaz zabezpieczenia części podziemnych obiektów przed wodami powodziowymi i opadowymi.

3. Nakazuje się podwyższenie terenu objętego niniejszym planem do rzędnej 128,6 m n.p.m. z wykorzystaniem mas ziemnych z wykopów; rozplantowanie odłożonej warstwy humusu,

4. Ustala się, że na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba określania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ze względu na tereny górnicze oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8.

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. 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, z wyłączeniem bezpośredniego dostępu z drogi wojewódzkiej nr 450 z zastrzeżeniem § 10 ust.2 pkt 2,
   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), ustala się minimalną szerokość pasów drogowych na 6 m,
   3) minimalna powierzchnia nowej działki wynosi 300 m^2,
   4) powierzchnia określona w pkt 3 nie dotyczy wydzielania terenów dla dróg lub elementów infrastruktury technicznej,
   5) 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 i numerem.

§ 9.

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

§ 10.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2 – 7.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** o pow. ca 0,142 ha przeznacza się na realizację drogi wewnętrznej (KDW) dla której określa się następujące ustalenia:
   1) minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 6 m,
   2) nakazuje się lokalizację i realizację zjazdów z ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz w uzgodnieniu z zarządcą ulicy Ostrowskiej na bazie warunków technicznych.

3. Na terenie drogi KDW obowiązują pozostałe zasady zagospodarowania w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych.

4. W granicach poszczególnych inwestycji nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
   1) 0,5 m.p. na każdą z osób pracujących jednocześnie w obiektach,
   2) 0,2 m.p. na 1 miejsce dla funkcji gastronomicznej,
   3) 0,7 m.p. na 1 pokój dla funkcji hotelowej,

4) 1 m.p. dla funkcji mieszkaniowej.

5. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX,** o pow. ca 0,102 ha utrzymuje się jego dotychczasowe przeznaczenie z możliwością realizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

6. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
   1) ustala się, że na terenach objętych niniejszym planem nowe, liniowe elementy infrastruktury technicznej realizowane będą jako podziemne,
   2) dopuszcza się:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
      b) organizowanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszcza się czasowo (tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią),
   3) 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, ich przeniesienie lub 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 z istniejącej sieci wodociągowej,
   2) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji. Dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich systematyczny wywóz na wskazane wylewisko. Na terenach, które zostaną wyposażone w system kanalizacji, ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów, w których mogą powstać ścieki, do tej kanalizacji,
   3) ustala się nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
   4) ustala się nakaz zneutralizowania i oczyszczenia wód opadowych, o których mowa w pkt 3, przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych i gruntu,
   5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających 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, wymaganych przepisami odrębnymi, odległości od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
   6) dla zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosować źródła zdalaczynne, dopuszcza się lokalne kotłownie wytwarzające ciepło z wykorzystaniem ekologicznych paliw oraz technologii spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
   7) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci,
   8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady, w taki sposób, aby umożliwić realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów i przekazywanie w pierwszej kolejności do unieszkodliwiania tych odpadów, których nie udało się poddać odzyskowi, tak aby składowane były tylko te odpady, których nie da się odzyskiwać i unieszkodliwiać,
   9) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne realizacji określą właściwi zarządcy mediów odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 11.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2 – 3.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie niezagospodarowanych części terenów w sposób dotychczasowy lub dla terenowej sprzedaży lub terenowego magazynowania towarów.

3. Dopuszcza się użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, jeżeli sposób wiążącego się nim tymczasowego użytkowania będzie etapem realizacji sposobu zainwestowania, o którym mowa w rozdziale II.

§ 12.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 13.

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

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

§ 14.

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 § 10 ust. 2, ust. 5.

§ 15.

1. Teren o pow. ca 2,090 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **U/M** przeznacza się dla zabudowy usługowej z dopuszczalną, towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w § 6 ust. 2,
   2) utrzymuje się dotychczasowy przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem ochronnym o szerokości 5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu, do czasu jej ewentualnej przebudowy,
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 65%; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni zabudowy poszczególnych inwestycji,
   4) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 12 m,
   5) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0, dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynku w inny sposób,
   6) zasada, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy kominów, masztów anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), których maksymalną wysokość ustala się na 20 m,
   7) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 4,
   8) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 6, ust. 7.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
   1) obiektów i urządzeń wspomagających i uzupełniających funkcję podstawową,
   2) obiektów bazy pobytowej (np. motel, hotel, zajazd),
   3) obiektów małej architektury,
   4) utwardzonych dróg wewnętrznych zapewniających dojazd i dostęp do projektowanych i istniejących obiektów,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji obiektów handlu paliwami, napraw pojazdów mechanicznych, skupu odpadów i złomu itp. podobnych inwestycji, pogarszających stan środowiska w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
2) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem terenu,
3) nakaz realizacji zieleni wysoko i niskopiennej o charakterze izolacyjnym,
4) oddziaływanie działalności nie może przekraczać standardów określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Teren o pow. ca 0,009 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** przeznacza się na realizację zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury w szczególności wody, kanalizacji i energii elektrycznej,
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
   2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 1,
   3) nakaz ochrony istniejącej zieleni.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE
§ 17.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia 1,1987 ha gruntów rolnych na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie - decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 05.02. 2008 roku.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

§ 19.

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/115/2008 Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną

z dnia 04 listopada 2008 roku

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

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

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 opinie 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 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.

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