RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Uchwala Nr XIII/134/2000
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 14 lutego 2000r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej we wsi NOWY DWÓR .

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r Dz .U. Nr 15 , poz.139 z dnia 25 lutego 1999r z późniejszymi zmianami - Dz.U. Nr 41 poz. 412 i Dz.U. Nr 111 poz. 1279 z dnia 31.12.1999r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996 roku Dz.U. Nr 13 , poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr VI/51/99 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 15 marca 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej we wsi **NOWY DWÓR**

uchwala się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej we wsi **NOWY DWÓR.**
Obszar objęty planem : wieś **NOWY DWÓR**
dz. Nr 473/5, 473/7, 473/9 i 473/10.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1.

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu będący jej integralną częścią zatytułowany : **„ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ we wsi NOWY DWÓR „** - opracowany w skali 1 : 10000 , stanowiący jej załącznik .

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 10000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem w/g zasad określonych w ustaleniach ROZDZIAŁ II i III uchwały.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa z § 1 uchwały,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 10000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały ,
3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem , wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA)
4) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć , że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem ,
5) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej , biologicznie czynnej , pokryty nasadzeniami w formie drzew , krzewów , roślin okrywowych i trawy,
6) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu , która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć , że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią a rozgraniczającą ulicę,
8) **intensywność zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki** - - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
9) **wysokość obiektów budowlanych (budynków)** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
10) **zakazywaniu , nakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć , że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,
11) **zalecaniu** - należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe.

- Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania .

- Lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów .

§ 5.

1. Wyznacza się **teren aktywizacji gospodarczej**
   1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu - linie rozgraniczające stanowią jednocześnie granice obszaru objętego planem ,
   2) tereny o których mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolem **„ Up „**

2. Ustala się następujące warunki zabudowy terenu o którym mowa w ust.1 :
   1) linia zabudowy zgodnie z art. 43 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych - min. 20,00 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno - Śrem,

2) dojazd zapewnić od strony północnej lub południowej terenu objętego planem poprzez istniejące włączenie drogi lokalnej do drogi wojewódzkiej nr 432 i projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny.
Na etapie realizacji wymagane uzgodnienie z administratorem drogi wojewódzkiej tj. Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

3) Z uwagi na fakt , iż obszar objęty planem usytuowany jest częściowo w strefie ochrony widokowej miasta , postuluje się lokalizację obiektów dwukondygnacyjnych . Maksymalna wysokość obiektów najwyżej do trzech kondygnacji z ostatnią kondygnacją umieszczoną w dachu. Należy generalnie projektować obiekty kryte dachami dwuspadowymi ewentualnie wielopołaciowymi pokrytymi materiałem dachówkopodobnym , zalecany kolor czerwony.

4) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 60% powierzchni działki

5) wzdłuż granic działki zaleca się wprowadzenie pasa zieleni.
Zaleca się żeby projektowana zieleń posiadała (również w obrębie poszczególnych działek) strukturę wielopiętrową , z udziałem gatunków zimozielonych i była w naturalny sposób powiązana z sąsiednimi terenami zadrzewionymi .

6) Lokalizacja i architektura objektów winna być szczegółowo przeanalizowana i tak zaprojektowana aby nie kolidowała z otwarciem widoku na panoramę miasta od strony drogi do Jerki. Z uwagi na fakt iż walory widokowe tego terenu wymagają zachowania oraz z racji prawdopodobieństwa w trakcie realizacji podziału tego terenu mniejsze działki ustala się konieczność opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu . (Koncepcja ta nie musi zawierać procedury formalno-prawnej określonej ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym) .

7) obowiązuje nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 30%.

3. Działalność gospodarcza przewidziana w granicach objętych planem nie może stanowić uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych.

4. Na terenie o którym mowa w ust.1 z wyłączeniem dz. Nr 473/5 , na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy w zależności od rodzaju prowadzonej działalności uzyskać właściwe uzgodnienie (przepisy szczególne).

5. Na działce oznaczonej Nr 473/5 plan ustala adaptację (utrzymanie) istniejącego stanu zagospodarowania i nie przewiduje zmiany jego dotychczasowego przeznaczenia.

ROZDZIAŁ III

- Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6.

Na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem , dotyczy to również sieci i urządzeń telekomunikacji .

§ 7.

1. Nakazuje się docelowo wyposażenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sposób podłączenia do sieci zostanie określony na wniosek inwestora w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

2. Odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne / miejskie.

3. Zakazuje się odprowadzania wód deszczowych z dachów i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu , jeżeli stwierdzono ich ponadnormatywne zanieczyszczenie.

4. Do ogrzewania budynków należy preferować i stosować paliwa i urządzenia do ich spalania spełniające warunki ochrony atmosfery (gaz, olej opałowy , energia elektryczna) .

5. Wszelka działalność prowadzona w granicach terenu objętego planem nie może być źródłem powstawania odpadów niebezpiecznych.

6. Na terenie objętym planem zakazuje się urządzania wysypisk śmieci bądź składowania materiałów budowlanych i odpadów w sposób powodujący przenikanie wypłukiwanych zanieczyszczeń do wód i gruntu.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska kulturowego.

§ 8.

Obszar objęty planem jest w zasięgu strefy „ W „ ochrony archeologicznej . Działalność w tej strefie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków , który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji - w zakresie ochrony archeologicznej .

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe .

§ 9.

Stawkę procentową służąca naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do obszaru objętego planem ustala się w wysokości 1 %.

§ 10.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Krzywinia.

§ 12.

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

Wicerzewodniczący
Rady Miejskiej
(Czesław Janikowski)

Kierownik Prawny
mgr Bronisław Friedrich
Pz / Ls / 61 / 83