Uchwała Nr XIII/135/2000
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 14 lutego 2000r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w części z prawem zabudowy mieszkaniowej we wsi WIESZKOWO.

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/52/99 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 15 marca 1999r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w części z prawem zabudowy mieszkaniowej we wsi **WIESZKOWO**

uchwala się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w części z prawem zabudowy mieszkaniowej we wsi **WIESZKOWO.**
Obszar objęty planem : wieś **WIESZKOWO** dz. nr geod. 369, 370 i 371/2.

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 DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W CZĘŚCI Z PRAWEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ we wsi WIESZKOWO „** - opracowany w skali 1 : 10000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .

§ 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 odrębnych i szczególnych** - 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
5) 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 wyrażona 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 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 działalności gospodarczej w części z prawem zabudowy mieszkaniowej .

1) linie rozgraniczające w 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 „ **MG** „ .

2. Ustala się następujące warunki zabudowy terenu o których mowa w ust.1 :
1) linia zabudowy zgodnie z art. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych oraz zgodnie z Wytycznymi Projektowania Dróg zał. Nr 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 roku.
Na etapie realizacji wymagane uzgodnienie z odpowiednim administratorem drogi tj. Powiatowym Zarządem Dróg w Kościanie,
2) wjazdy na obszar objęty planem z drogi relacji Krzywiń - Lubin nie powinny pogorszyć bezpieczeństwa ruchu na tym odcinku (wymagane właściwe uzgodnienie z zarządcą dróg) ,
3) nieprzekraczalna wysokość obiektów 3,5 kondygnacji,
4) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 50% powierzchni działki,
5) obowiązuje nasycenie zielenią nie mniejsze niż 50%,
6) ustala się żeby projektowana w obrębie poszczególnych działek zieleń , posiadała strukturę wielopiętrową , z udziałem gatunków zimozielonych i była w naturalny sposób powiązana z istniejącymi na tym terenie i w sąsiedztwie zadrzewieniami,
7) powierzchnia wyznaczonych działek
- działki z przeznaczeniem działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej ,nie mniejsza niż 2000 m2, ,
- działki z przeznaczeniem na działalność gospodarczą , nie mniejsza niż 4000 m2.

3. Projektowana zabudowa kubaturowa :
- jej usytuowanie nie powinno ograniczać walorów widokowych terenu,
- jej charakter architektoniczny winien nawiązywać do tradycji lokalnych i kubaturą nie odbiegać od zabudowy w otoczeniu.

4. Na terenie o którym mowa w ust.1 możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od w pierwszej kolejności opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu określonego na rysunku planu symbolem „ **MG**" ,
1) koncepcja o której mowa w ust. 4 musi spełniać następujące warunki :
- warunkiem bezkonfliktowego wkomponowania projektowanego zainwestowania w środowisko przyrodnicze miasta i gminy jest pewnego rodzaju stopniowanie uciążliwości wprowadzanej działalności gospodarczej , tj. sytuowanie usług nieuciążliwych z prawem zabudowy mieszkaniowej od strony realizowanego osiedla mieszkaniowego a ewentualnych zakładów produkcyjnych i usługowych uciążliwych dla otoczenia lub pogarszających stan środowiska na wschodnim i północno-wschodnim skraju terenu ,
- na obszarze objętym planem należy przewidzieć taki przestrzenny układ zabudowy , aby projektowane budynki mieszkalne nie były narażone na ewentualną uciążliwość ze strony zabudowy przeznaczonej pod działalność gospodarczą,
- niezbędna również jest realizacja ustaleń planu dotyczących kształtowania zieleni oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (zwłaszcza gospodarki wodno-ściekowej oraz nośników energii),
2) koncepcja o której mowa w ust.4 winna przede wszystkim określić :
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami (układ komunikacji wewnętrznej z nawiązaniem do układu zewnętrznego),

- zasady podziału terenu na działki,
- zasady kształtowania zabudowy.

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

6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy w zależności od rodzaju prowadzonej działalności uzyskać właściwe uzgodnienie (przepisy szczególne) .

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.

7. Wyklucza się stosowania zbiorników do gromadzenia ścieków , które nie gwarantują bezwzględnej szczelności i mogą stanowić zagrożenie dla środowiska wodnego pobliskich zbiorników.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska kulturowego.

§ 8.

Obszar objęty planem jest w zasięgu strefy „ W „ ochrony archeologicznej .
Działalność inwestycyjna w strefie „ W „ na etapie lokalizacji i projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków , który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji (nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe).

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe .

§ 9.

Stawkę procentową służącą 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)

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