RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Uchwała Nr XIX/228/2000
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 27 listopada 2000r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług we wsi Lubiń.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r Dz.U. Nr 15 , poz. 139 z dnia 25 lutego 1999 roku z późniejszymi zmianami) , art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust.1 art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996 r Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/184/2000 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 28.02.2000r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu : działka nr geod. 328/1 położona we wsi LUBIŃ ,

Rada Miejska Krzywinia
uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług - między innymi w zakresie gastronomii i hotelarstwa wraz z urządzeniami towarzyszącymi we wsi Lubiń .
Obszar objęty planem : wieś LUBIŃ , dz. nr 328/1 .

Rozdział I

Ustalenia ogólne .

§ 1.

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze , którego granice określa rysunek planu będący integralną częścią zatytułowany „ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG - między innymi w zakresie gastronomii i hotelarstwa wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi we wsi LUBIŃ" - opracowany w skali 1 : 10 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .

§ 2.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg. 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 w § 1 uchwały,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 10 000 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 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 usług - między innymi w zakresie gastronomii i hotelarstwa wraz z urządzeniami towarzyszącymi .
   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 „ U „ .

2. Ustala się następujące warunki zabudowy terenu o których mowa w ust. 1 :

1) ewentualna zabudowa sąsiadująca z terenem kolejowym w odległości nie mniejszej niż 20,00 m. od torów PKP - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5.05.1999r (Dz.U. Nr 47 poz.476),

2) linia zabudowy zgodnie z art. Ustawy z dnia 21.03.1985r o drogach publicznych oraz zgodnie z Wytycznymi Projektowania Dróg zał. Nr 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995r .
Na etapie realizacji wymagane uzgodnienie z odpowiednim administratorem drogi,

3) Wjazdy na obszar objęty planem nie powinny pogarszać bezpieczeństwa ruchu na przylegających drogach (wymagane właściwe uzgodnienie z zarządcą dróg),

4) Połączenie komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 308 Nowy Tomyśl - Kościan - Kunowo tylko poprzez drogę lokalną (bezpośrednio graniczącą z przedmiotowym obszarem) i istniejące jej skrzyżowanie z drogą nr 308.
Wjazdy na obszar objęty planem nie powinny pogarszać bezpieczeństwa ruchu na przylegających drogach (wymagane właściwe uzgodnienie z zarządcą dróg) ,

5) Nowopowstająca zabudowa winna charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi zaś jej lokalizacja a także architektura musi być poprzedzona wnikliwą i szczegółową analizą uwzględniającą widok zespołu klasztornego.
Projekt kompleksowego zagospodarowania terenu oraz projekty obiektów należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
Zaleca się dwa etapy uzgodnień, na etapie koncepcji zagospodarowania i na etapie projektu technicznego,

6) Wysokość zabudowy – niska, jednokondygnacyjna, parterowa, bez użytkowego poddasza, małokubaturowa,

7) Intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 50%,

8) Obowiązuje nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 30%,

9) Ustala się, że profil usług realizowanych na tym terenie nie może kolidować z konserwatorskimi warunkami zabudowy i zagospodarowania tego terenu,

10) Projekt zagospodarowania terenu winien uwzględniać również zieleń. Projektowana zieleń powinna posiadać strukturę wielopiętrową z udziałem gatunków zimozielonych. Jej wysokość również winna uwzględniać widok zespołu klasztornego.

Rozdział III

- Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury .

§ 6.

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

§ 7.

1) Program (rodzaj) usług nie może stanowić uciążliwości dla środowiska.

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

3) Zakazuje się odprowadzania wód deszczowych z dachów i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu - należy przewidzieć kanalizację deszczową.

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

5) 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.

6) Na etapie realizacji ustaleń planu niezbędne uzyskanie uzgodnienia z właściwym Rejonem Telekomunikacji

Rozdział IV .

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 8.

1. Obszar objęty opracowaniem usytuowany jest w strefie ochrony widokowej zabytkowego zespołu klasztornego OO Benedyktynów w Lubiniu (prawomocna decyzja wpisana do rejestru zabytków nr rej. 1224 A z dnia 13.08.1991r).
   Z uwagi na wybitne historyczne , architektoniczne i krajobrazowe walory tej strefy w celu właściwego ukształtowania przestrzennego terenu objętego planem , na etapie realizacji należy uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Obszar objęty opracowaniem leży w strefie „ W „ ochrony konserwatorskiej – wszelka działalność inwestycyjna w strefie „W" na etapie projektowania wymaga uzgodnień z WKZ, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej /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 5 %.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Jęcz

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