RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR XXVI/304/2001
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 14 września 2001

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi JERKA.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996 roku poz.74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami/, oraz w związku z uchwałą Nr XIX/230/2000 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27 listopada 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Jerka.

Rada Miejska Krzywinia uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi JERKA.
Obszar objęty planem : wieś **JERKA** działka ozn. nr geod. 460/6.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany : **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ we wsi JERKA opracowany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 500 z informacją graficzną w skali 1 : 10 000.**

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§ 3

1. Przedmiot ustaleń planu wynika z uchwały Nr XIX/230/2000 z dnia 27.11.2000r. Rady Miejskiej Krzywinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Jerka i zgodnie z potrzebami obejmuje:
   a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury,
   c) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,

d) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie podstaw /warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej/ formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo.

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

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:

1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych. zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
3) ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.,
4) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.

1. Ewentualne pogorszenie stanu środowiska, wywołane projektowanym przeznaczeniem nie może przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i przepisami wykonawczymi oraz Polskimi Normami.

2. Do czynników mogących pogorszyć stan środowiska, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
3) hałas i drgania,
4) zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
5) zanieczyszczenie powietrza,
4) odpady.

§ 5

Ilekroć w uchwale jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w **§ 1** uchwały,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały ,

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Krzywinia, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

5) **wyznaczaniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

6) **zieleni** – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,

7) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,

9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć ,że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią , a krawędzią jezdni,

10) **intensywność zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,

11) **wysokość obiektów budowlanych /budynków/** - należy przez to rozmieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

12) **zakazywaniu nakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,

13) **zaleceniu** - 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.**
- **Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.**

§ 6

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej** .
   1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu ,
   2) teren o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolem „**M**"

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów :
   1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej,
   2) dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą działalność gospodarczą o uciążliwości nie wykraczającej poza granicę działki /tzw. usługi nieuciążliwe/
      a) w przypadku wyznaczenia więcej niż jednej działki – domy mieszkalne z usługami wbudowanymi
      b) w przypadku wyznaczenia jednej działki dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego wolnostojącego,

3) dostępność komunikacyjna od drogi wojewódzkiej Nr 432 relacji Krzywiń – Śrem,
   a) postulowana linia podziału wewnętrznego dotycząca komunikacji, oznaczona na rysunku planu jest orientacyjna i uwarunkowana ewentualnym podziałem terenu na działki,
   b) plan dopuszcza z uwagi na stan prawny własności, wyznaczenie dojazdu – dostępności komunikacyjnej od strony zachodniej, w obrębie działki Nr 460/19,

4) nieprzekraczalna wysokość obiektu/ów/ trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10m,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od krawędzi jezdni,

6) obowiązujące nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 30 %,

7) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 40 % powierzchni terenu,

8) architektura projektowanych obiektów winna nawiązywać do lokalnej tradycji z zachowaniem dobrych proporcji i form architektonicznych /dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°/
   - zaleca się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych,

4) należy zachować odpowiednią odległość projektowanej zabudowy od istniejącej bazy paliw /zanieczyszczenie powietrza i hałas/,

5) od strony drogi i istniejącej bazy paliw należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej wielopoziomowej z zastosowaniem gatunków zimozielonych,

6) na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji funkcji towarzyszącej – działalności usługowej uzyskać właściwe uzgodnienia /przepisy szczególne/.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
   1) linia podziału wewnętrznego winna być prostopadła do osi drogi Nr 432,
   2) ilość wyznaczonych działek nie więcej niż trzy.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury.

§ 7

1. Plan ustala następujące zasady w zakresie infrastruktury:

   1) **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.
   Ustala się konieczność wystąpienia na etapie realizacji o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego i Rejonu Telekomunikacji,
   2) **zaopatrzenie w wodę** z istniejącego wodociągu gminnego (sposób podłączenia do sieci zostanie określony na wniosek inwestora w decyzji),
   3) **utylizacja nieczystości płynnych** /ścieki/ poprzez szczelne zbiorniki bezodpływowe opróżniane przez wyspecjalizowane firmy – docelowo podłączenie do systemu gminnego-zewnętrznego /oczyszczalnia w Jerce/,

4) **ścieki deszczowe** – zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu, jeżeli stwierdzono ich ponadnormatywne zanieczyszczenie,
5) **zaopatrzenie w energię cieplną** – stosować wyłącznie ekologiczne nośniki energii (tj. gaz, energia elektryczna, olej opałowy – tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do powietrza),
6) **odpady komunalne** (nieczystości tzw. stałe) winny być gromadzone w obrębie własnej działki zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne,
7) **doprowadzenie gazu** – wieś nie posiada sieci gazowej.
Ewentualne usytuowanie sieci gazowych powinno być realizowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139 /1995).

1. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

2. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej. Należy również zapewnić możliwości i warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Zapewnić rezerwę terenu poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej na prowadzenie nie związanej z funkcjonowaniem drogi infrastruktury technicznej (jak kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.).

ROZDZIAŁ IV

- Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 8

1. Strefą ochrony archeologicznej „W" obejmuje się cały obszar planu. Na terenie tym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 61-27/13. Dopuszcza się możliwość inwestowania jedynie w przypadku przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych na zagrożonych stanowiskach.

2. Na etapie realizacji należy uzyskać uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

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

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku /Dz.U. Nr 16 z dnia 22 lutego 1995 roku poz. 78 z późniejszymi zmianami/ niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych- nieużytek o pow. 0,2110 ha na cele określone w niniejszej uchwale.

§ 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 Jęc