RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR XXVI/305/2001
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 14 września 2001

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

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/229/2000 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27.11.2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi ŻELAZNO

Rada Miejska Krzywinia uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Żelazno.
Obszar objęty planem : wieś **ŻELAZNO** działki ozn. nr 37/3, 38/7, 38/9, 38/10.

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 ŻELAZNO** opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1 000 z informacją graficzną w skali 1 : 10 000.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1 000 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/229/2000 z dnia 27.11.2000r.Rady Miejskiej Krzywinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi ŻELAZNO 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 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 prawie w całości 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 I uchwały.

§ 4

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:
   2) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
   3) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
   4) 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.,
   5) 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.
6. Ewentualne pogorszenie stanu środowiska, wywołane projektowanym przeznaczeniem nie może przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i przepisami wykonawczymi oraz Polskimi Normami.
7. Do czynników mogących pogorszyć stan środowiska, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
   8) hałas i drgania,
   9) zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
   10) 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: 1 000 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) **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) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – należy przez to rozumieć ,że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią a krawędzią jezdni – drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 21109,

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

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

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

11) **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. Na obszarze o którym mowa w § 1 ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:

   1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej
   2) **US** - usługi w zakresie sportu i rekreacji /usługi z zielenią towarzyszącą./
   3) **WZ** - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę /stacja uzdatniania wody/
   4) **RO** - teren upraw ogrodniczo-sadowniczych
   5) **ZI** - zieleń izolacyjna

6) **K** - tereny komunikacji.

2. Linie rozgraniczające tereny o których mowa w pkt 1 określa rysunek planu .

3. Na terenach o których mowa w pkt 1ustala się obowiązujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) **„1-MN"**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) nieprzekraczalna wysokość obiektów trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe /nie większa jednak niż 10,0m/,

c) pokrycie budynków dachami spadowymi o kącie nachylenia do 60^{o} – dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,

d) obowiązujące nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 60%,

e) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30%,

f) forma architektoniczna obiektów oraz zastosowane elementy architektoniczne winny nawiązywać do tradycji lokalnych i krajobrazu,

g) jednakowa /z tolerancją 20 cm/ wysokość posadowienia obiektów,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy z godnie z rysunkiem planu tj. 20,0m od krawędzi jezdni – drogi oznaczonej NR 21109,

i) zarówno usytuowanie obiektów jak i rozwiązania konstrukcyjno architektoniczne winny nawiązywać do bogatej konfiguracji tego terenu.

5 2) **„2-US"**

a) teren sportowo – rekreacyjny /istniejące boisko/
- ustala się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych dla potrzeb projektowanego zespołu zabudowy i dla potrzeb wsi,

3) **„3-WZ"**

a) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę /infrastruktura techniczna/
- ustala się lokalizację urządzeń niezbędnych do obsługi wsi i projektowanego zespołu zabudowy,

1) **„4-ZI"**

a) zieleń izolacyjna średniowysoka i wysoka oddzielająca teren zabudowy od drogi powiatowej NR 21109 – zaleca się do zagospodarowania tego terenu gatunki o gęstym poszyciu w szczególności zimozielone,

1) **„5-RO"**

a) teren upraw ogrodniczo – sadowniczych
- w planie adaptacja,

1) **„6-KD"** – ulica dojazdowa /jednoprzestrzenna/

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,5 m,
b) przekrój ulicy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,

c) nawierzchnia utwardzona,

1) **„7-KD"** – ulica dojazdowa /jednoprzestrzenna/

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m,
b) przekrój ulicy jednojezdniowy,
c) nawierzchnia utwardzona,
d) funkcja drogi – dojazd do pól.

1. Na terenach o których mowa w pkt 1 ustala się następujące **zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:**

1) **„1-MN"**
a) szerokość pojedyńczej działki nie mniejsza niż 20,0m,
b) zaleca się szerokość frontu działek 25-30m,
c) linia podziału wewnętrznego winna być prostopadła do osi drogi NR 21109.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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 gminnego systemu wodociągowego (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 odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków /zaleca się odprowadzenie ściekó do istniejącej we wsi Żelazno oczyszczalni ścieków – niezbędne właściwe uzgodnienie/,
4) **odprowadzenie wód opadowych** przez indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania,
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 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.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 8

Teren należy objąć strefą „W" ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie „W" wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej (nadzory archeologiczne i ratownicze badania wykopaliskowe).

ROZDZIAŁ IV

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: - kl. V o pow. 0.99

§ 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