RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR III/35/2002
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 27 grudnia 2002r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługowo-rekreacyjną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/375/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 19 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługowo – rekreacyjną we wsi Łagowo.

Rada Miejska Krzywinia
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługowo – rekreacyjną we wsi Łagowo

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany : **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ USŁUGOWO-REKREACYJNĄ** opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zawierającej również granice władania gruntami.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną .

§ 3.

1. Plan składa się z:
   1) rysunku planu,
   2) treści uchwały czyli ustaleń.

§ 4.

1. **Przedmiotem** planu jest realizacja uchwały Nr XXXI/375/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 19 kwietnia 2002 roku. i dotyczy:

   1) ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
   2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   3) określenia lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   4) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane

2. **Celem** planu jest przekształcenie obszaru użytkowanego rolniczo na teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługowo – rekreacyjną.

§ 5.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :
   1) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas będących w użytkowaniu rolniczym .

2. 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 niniejszej uchwały.

§ 6.

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) teren objęty planem leży w strefie obszaru chronionego krajobrazu krzywińsko-osieckiego , dla którego obowiązują zakazy, ograniczenia i zasady gospodarowania wymienione w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego Nr 82/92 z dnia 1.08.1992 r. /Dz. Urz. Nr 11 poz. 131/,
   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.

§ 7.

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 : 1000 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) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

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

7) **funkcji towarzyszącej – usługowo rekreacyjnej**– należy przez to rozumieć usługi z zakresu turystyki, rekreacji i wczasów w tym: między innymi kultury i gastronomii,

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią, a krawędzią jezdni,

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

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

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

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

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

14) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- **przeznaczenie terenu 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.**

§ 8.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:
   1) „1 MN" – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) „2 UT" – teren urządzeń turystyki i rekreacji (lądowisko),
   3) „3 UT(UK, UG)" – teren usług z zakresu turystyki i wczasów w tym: między innymi kultury i gastronomii,
   4) „4 KX" – teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny.

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

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:

   1) „1 MN"
      a) dostępność komunikacyjna od drogi powiatowej i dróg polnych zgodnie z rysunkiem planu,
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0m od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDP", 5,00m i 10,00m od dróg polnych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD" – zgodnie z rysunkiem planu,
      c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym, a dla obiektów usytuowanych przy drodze KD – jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym
      d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 65°,
      e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu,
      f) nasycenie terenu zielenią i intensywność zabudowy kubaturowej w ust. 4. tego § „Zasady i warunki podziału terenu na działki".

   2) „ 2 UT"

      a) teren zieleni niskiej /pas startowy trawiasty/
         - przeznaczenie – lądowisko dla lotnictwa ultralekkiego, takich jak szybowców ultralekkich, mikrolotów i wiropłatów,
      b) na etapie realizacji zaleca się dokonanie uzgodnienia ze Stowarzyszeniem Lotnictwa Eksperymentalnego Oddział EAA 991 oraz Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego w zakresie warunków zatwierdzenia lądowiska, lotniska doraźnego użytkowania dla mikrolotów,
      c) loty na mikrolotach podlegają przepisom ruchu lotniczego cywilnych statków powietrznych, podanych w zasadach ruchu lotniczego PL-2 i AIP Polska AIC 03/00, które kategorycznie należy przestrzegać.
      d) zaleca się przestrzeganie warunków korzystania ze środowiska zawartych w załączonej do planu „ Prognozie skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze" /w części „podsumowanie" str. 11 i 12 prognozy/.

3) **„3 UT"**/UK,UG/

a) dostępność komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego zakończonego placem manewrowym min. 12,0 x 12,0,
   - docelowo /z uwagi na bardzo wąski teren 2 UT/ ustala się dostępność komunikacyjną od drogi oznaczonej Nr geod. 519,
b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) wysokość obiektu/ów nie większa niż dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym,
d) budynek/ki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 75°,

e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu/miejsca,
f) funkcja obiektów zgodna z przeznaczeniem tego terenu tzn. obiekty takie jak:
   - hangar na maszyny/samoloty/ wysokość zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
   - obiekt/ty pełniący funkcję hotelowo-pensjonatową z gastronomią , salą do gier,
   - obiekt powinien zapewniać kontynuowanie tradycji łowieckiej tego rejony i dać początek integracji sympatyków lotnictwa „turystycznego",
g) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 25%,
h) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 60%,
i) zakazuje się wtórny podział tego terenu.

4) **„4 KX"**

a) ciąg pieszo-jezdny – szerokość w liniach rozgraniczających około 3,50m /z tolerancją 1,0m/, zakończony placem manewrowym min. 12,00 x 12,00 m,
b) nawierzchnia utwardzona.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki terenu oznaczonego na rys. planu symbolem **„1MN".**

Plan dopuszcza następujące rodzaje podziału tego terenu na działki ustalając następujące zasady i warunki – realizację dopuszcza się tylko w oparciu o wybrany jeden rodzaj:

1) **wyznaczenie dwóch** działek
   - dostępność komunikacyjna: jednej - z drogi powiatowej KDP
     drugiej - z drogi polnej ozn. nr geod. 524,
   - nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 60%,
   - intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 25% powierzchni działki,
   - ustala się możliwość wprowadzenia funkcji towarzyszącej, agroturystyki,
   - pozostałe ustalenia sformułowano w ust. 3, pkt. 1 tego paragrafu,

2) **wyznaczeniu czterech** działek
   - dostępność komunikacyjna: dwóch - z drogi powiatowej KDP
     dwóch – z drogi polnej ozn. nr geod. 524,
   - nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 50%,
   - intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 35% powierzchni działki,
   - ustala się możliwość wprowadzenia funkcji towarzyszącej, agroturystyki,
   - pozostałe ustalenia sformułowano w ust. 3, pkt. 1 tego paragrafu,

3) **ustala się** możliwość wyznaczenia działek wzdłuż drogi polnej przylegającej do zachodniej granicy tego terenu
   - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 23,00m,
   - nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 50%,
   - intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 35% powierzchni działki,
   - pozostałe ustalenia sformułowano w ust. 3, pkt. 1 tego paragrafu.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9.

1. **zasilanie energetyczne** - na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem. Ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego,
2. **zaopatrzenie w wodę** – z wodociągu wiejskiego,
3. **telekomunikacja** – ustala się konieczność wykonania uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów zabudowanych w zakresie sieci telefonicznej – skablowanej lub podziemnej,
4. **odprowadzanie ścieków** – dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb). Zaleca się budowę ekologicznych oczyszczalni przydomowych, które w gminie Krzywiń traktuje się jako zadanie priorytetowe,
5. **ścieki deszczowe** – należy odprowadzać poprzez indywidualne systemy odprowadzania wód opadowych do wiejskich sieci kanalizacji deszczowej,
6. **odpady komunalne** – winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko śmieci (zgodnie z programem gminnym),
7. **energia cieplna** – zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii cieplnej np.: energia elektryczna, gaz olej opałowy (tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń),

8. **w obrębie obszaru** objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych, drogi zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej i zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,

9. ustala się, że podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą **projekty branżowe** .

ROZDZIAŁ IV
Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 10.

1. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje się strefą „W" ochrony archeologicznej.
2. Działalność inwestycyjna w strefie „W" wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§ 11.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym , w stosunku do obszaru objętego planem , ustala się w wysokości **5** %.

§ 12.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz.U. Nr 16 z dnia 22 lutego 1995r poz.78 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie **gruntów rolnych**

R kl V o powierzchni 0,13 ha
R kl VIa o powierzchni 0,45 ha
R kl VI o powierzchni 1,50 ha

w miejscowości Łagowo na cele określone w niniejszym planie.

§ 13.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywiń .

§ 14.

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

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk