RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR III/36/2002
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 27 grudnia 2002r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

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/374/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 19 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej we wsi ŻELAZNO

Rada Miejska Krzywinia uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej we wsi Żelazno, obszar objęty planem działka nr geod. 295/5

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany : **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ** opracowany na mapie sytuacyjnej w skali 1: 1000 /zawierającej dane sytuacyjno-wysokościowe oraz 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/374/2002 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 linie zabudowy i gabarytów obiektów,
   4) zasad i warunków podziału terenu na działki.
2. **Celem** planu jest przekształcenie części obszaru użytkowanego rolniczo na teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

§ 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 r. 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** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia niż podstawowe- to takie, które je uzupełnia lub wzbogaca,

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektu 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) **zalecaniu** – 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.**

§ 8.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:
   1) „ **MRz**” – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej
   2) „**KD**” – droga dojazdowa

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) „MRz"
   a) dostępność komunikacyjna od drogi gminnej i drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD" zakończonej placem manewrowym o wymiarach min. 12,0m x 12,0m,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie kondygnacje 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 specyfiki tego terenu,
   f) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 55 %,
   g) w południowej części terenu objętego planem ustala się w maksymalnym stopniu utrzymanie istniejącego drzewostanu,
   h) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30 % powierzchni działki,
   i) w ramach poszczególnych obiektów jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się prowadzenie pensjonatów.

2) „ KD"
   a) ulica dojazdowa (jednoprzestrzenna)
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m, zakończona placem manewrowym o powierzchni 12,00m x 12,00m
   c) nawierzchnia utwardzona,

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:
   1) na terenie objętym planem wyznacza się do 10 działek zabudowy rezydencjalnej,
   2) zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu,
   3) dostępność komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,
   4) plan zezwala na wyznaczenie mniej niż 10 działek pod warunkiem utrzymania wyznaczonej komunikacji wewnętrznej- droga KD i zasad podziału terenu na działki.

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 Krzywin 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. Obszar będący przedmiotem opracowania obejmuje się strefą „W" ochrony archeologicznej.
2. Obszar objęty planem od zachodu sąsiaduje ze stanowiskiem archeologicznym 62-27/126, które może mieć swoją kontynuacje na przedmiotowym obszarze.
3. 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 sie przeznaczenie **gruntów rolnych**
R kl VI o powierzchni 1, 1665 ha
w miejscowości Żelazno na cele określone w niniejszym planie.

§ 13.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywinia.

§ 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

MAPA SYTUACYJNA

RADA MIEJSKA KRZYWINIA

Skala 1 : 1000

Województwo: wielkopolskie
Gmina: Krzywiń
Wieś: Żelazno
Ulica:
Działka nr 295/5
Właściciel: Elżbieta, Marek Wawrzyniak
K. W.
Stan na dzień 5.03.2002r.

STAROSTA KOŚCIAŃSKI
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Kościanie
W obszarze oznaczonym linią ..... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 21.03.2002 r. Zaewidencjonowano pod nr 295/2002 r.
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
Kościan, dnia 21.03.2002

ZESPÓŁ USŁUG GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH "CEL" Sp. Cywilna
Leszkowski L. Cichoszewski Z.
64-100 Leszno, os. Na Skarpie 41
tel./fax 0-65 526-88-70, tel./fax 0-65 518-05-05

Leszek Leciejewski
64-100 Leszno, os. Na Skarpie 41
geodeta przysięgły
upr. nr 7174 z dnia 19.11.1988 r.
wyd. przez MGPiB w Warszawie

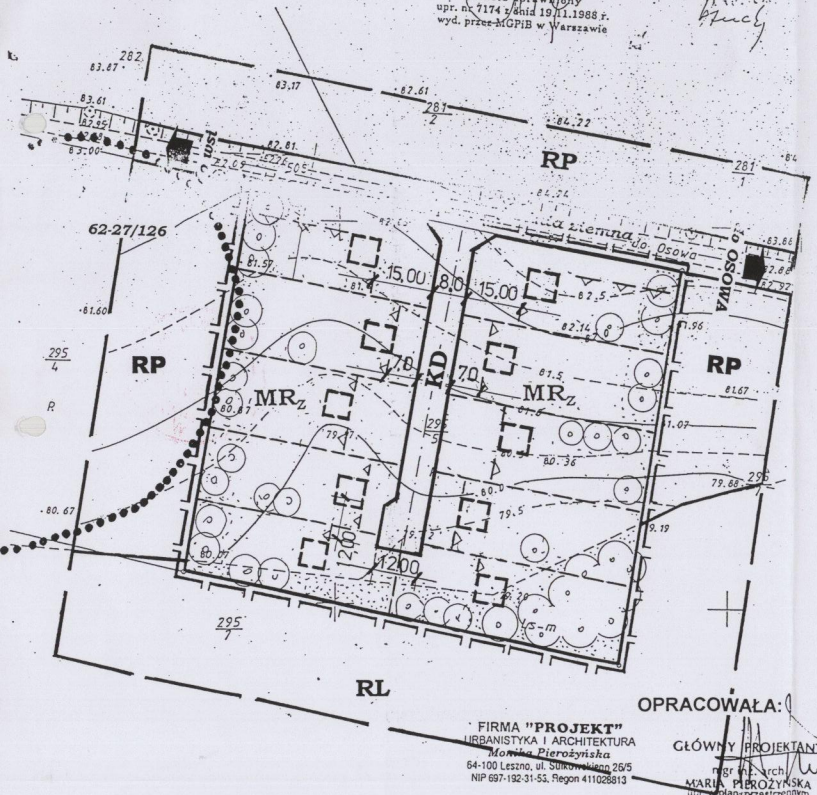
wieś **ŻELAZNO**

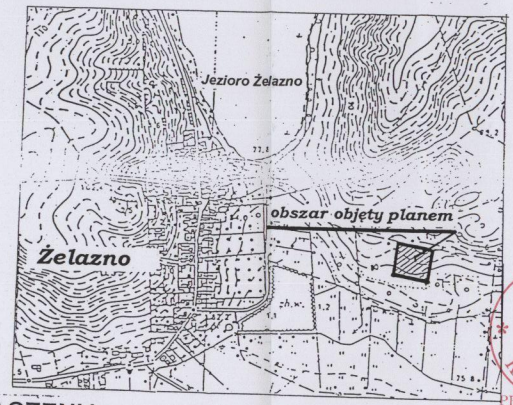
RYSUNEK PLANU
skala 1: 1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ

5 10 50
10 0 30 100 m

Załącznik
do uchwały Nr III/36/2002
z dnia 27 grudnia 2002 r.





GMINA KRZYWIŃ
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

OZNACZENIA:

USTALENIA OGÓLNE LINIOWE:
- granica opracowania (teren analizy)
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (przeznaczenia) – obowiązujące
- linie podziału wewnętrznego postulowane
- nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU
- MRz – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

- zieleń wysoka
- zieleń niska
- KD – droga dojazdowa
- RP – ★ teren upraw polowych
- RL – ★ teren lasu
- KDG – ★ droga gmina
- 62-27/126 – ★ stanowisko archeologiczne

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
- zasady lokalizacji projektowanej zabudowy

OPRACOWAŁA:

FIRMA "PROJEKT"
URBANISTYKA I ARCHITEKTURA
Monika Pierożyńska
64-100 Leszno, ul. Sułkowskiego 26/5
NIP 697-192-31-53, Regon 411026813

GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. arch.
MARIA PIEROŻYŃSKA
upr. w plan. przestrzennym
nr ew. 69/87