RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR VI/66/2003
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 27 czerwca 2003r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej dla obszaru położonego w obrębie wsi **Żelazno.**

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 III/38/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Żelazno

Rada Miejska Krzywinia uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej dla obszaru położonego w obrębie wsi **Żelazno,** działki nr geod. 295/3 i 295/4

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 i załącznik do rysunku branża: ENERGETYKA stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną .

§ 3.

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

§ 4.

1. **Przedmiotem** planu jest realizacja uchwały Nr III/38/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27 grudnia 2002 roku i dotyczy:

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

2. Celem planu jest przekształcenie 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 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. U. 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 i załącznik do rysunku 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 znaczy 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. **Wyznacza się** teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.
   1) linie rozgraniczające teren , o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu,
   2) teren, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolem **„1 MR_Z".**

2. **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:
   a) dostępność komunikacyjna od drogi gminnej KU i drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KUd" zakończonej placem manewrowym,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie i pół kondygnacji - w tym poddasze użytkowe,
   d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 65^{o},
   e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu,
   f) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 50 %,
   g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30 % powierzchni działki,
   h) w ramach poszczególnych obiektów jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się prowadzenie pensjonatów.

3. **Zasady i warunki** podziału terenu na działki budowlane:
   1) zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu,
   2) plan zezwala na wyznaczenie mniejszej liczby działek pod warunkiem utrzymania wyznaczonej komunikacji i zasad podziału zgodnych z rysunkiem planu.

§ 9.

1. **Wyznacza się** teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.
   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 **„2 MR_Z".**

2. **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:
   a) dostępność komunikacyjna od drogi gminnej KU i drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KUd" zakończonej placem manewrowym,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie i pół kondygnacji - w tym poddasze użytkowe,
   d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 65^{o},
   e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu,
   f) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 45 %,
   g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 35 % powierzchni działki,
   h) w ramach poszczególnych obiektów jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się prowadzenie pensjonatów.

3. **Zasady i warunki** podziału terenu na działki budowlane:

1) zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu,
2) plan zezwala na wyznaczenie mniejszej liczby działek pod warunkiem utrzymania wyznaczonej komunikacji i zasad podziału zgodnych z rysunkiem planu.

§ 10.

1. **Wyznacza się** teren komunikacji – droga dojazdowa
   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 **„KUd"**.

2. **Na terenie, o którym** mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
   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.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 11.

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,
   Planuje się stację transformatorową – słupową, z której linią kablową niskiego napięcia będzie zasilana zabudowa. Linie kablowe należy prowadzić przelotowo przez złącza kablowe wolnostojące w chodniku w odległości 0,6m od granicy działek.
   Realizację w zakresie zasilania w energię elektryczną projektowanego zespołu zabudowy należy prowadzić zgodnie z załącznikiem do rysunku planu „Branża ENERGETYKA Sposób zasilania w energię elektryczną".
   Szczegółowe zagadnienia będą rozwiązane w oparciu o projekty budowlane zgodnie z „Prawem energetycznym".

2. **zaopatrzenie w wodę –** z gminnego systemu wodociągowego,

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) – docelowo obowiązkowe podłączenie do planowanego systemu kanalizacji sanitarnej. Zaleca się budowę ekologicznych oczyszczalni przydomowych, które w gminie Krzywiń traktuje się jako zadanie priorytetowe,

5. **ścieki deszczowe** – należy odprowadzać poprzez indywidualne systemy odprowadzania z podczyszczeniem do wiejskich sieci kanalizacji deszczowej,
6. **odpady komunalne** – winny być gromadzone na własnej posesji w specjalistycznych kontenerach, 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

§ 12.

1. Obszar 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.
3. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne 62-27/126. Dopuszcza się możliwość inwestowania jedynie w przypadku przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych na zagrożonym stanowisku.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§ 13.

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 %.

§ 14.

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 0,2063 ha
R kl VI o powierzchni 1,0438 ha
w obrębie wsi Żelazno na cele określone w niniejszym planie.

§ 15.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywinia.

§ 16.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

RADCA PRAWNY
Wachowiak