RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Uchwała Nr XXIX/224/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 22 czerwca 2009r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Krzywinia Nr XXI/161/2008 z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo, Rada Miejska Krzywinia, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzywiń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 12 września 2002r., uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
   1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.
   2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2.
   3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku graficznym nr 1 (obręb wsi Łuszkowo, działki nr geod.: 154, 285/4, 285/5, 285/6 oraz część 594).
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek obrębu wsi Łuszkowo, jak również gminy Krzywiń.
5. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

§2. 1. Następujące określenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granice obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
   3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
   4) Orientacyjne linie podziału wewnętrznego.
   5) Symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
      a) **„MN"** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      b) **„MN/U"** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych;
      c) **„U/MN"** – tereny zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej;
      d) **„KDz"** – tereny drogi publicznej zbiorczej - droga powiatowa;
      e) **„KDd"** – tereny drogi publicznej dojazdowej.
2. Wewnętrzne podziały terenów, wskazane na rysunku planu jako orientacyjne linie podziału wewnętrznego nie są obowiązujące. Linie te określają zasadę prowadzenia podziału. Dopuszcza się korekty ich przebiegu, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych .
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **Uchwała** – niniejsza uchwała.
2) **Usługi nieuciążliwe** – usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic właściwości terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t.
3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami infrastruktury technicznej, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami.
4) **Liczba kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych naziemnych budynku.
5) **Poziom terenu** – rozumie się przez to rzędna terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
6) **Powierzchnia biologicznie czynna** – niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia pokryta roślinnością na gruncie rodzimym.
7) **Uciążliwość dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział II
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko – Osieckiego wraz z zadrzewieniami Gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra" oraz Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego. Obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących celów ochrony ww. obszarów.
2. Ustala się pełne wykorzystanie i ochronę dotychczas istniejącej zieleni oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym, ozdobnym, z zaleceniem zastosowania gatunków o gęstym poszyciu, zimozielonych. Celem ograniczenia niekorzystnego oddziaływania ruchu drogowego dróg powiatowych należy zaplanować i zrealizować pasy zieleni bezpośrednio przy pasach drogowych dróg powiatowych.
3. Dla projektowanej zabudowy zaleca się stosować ekologiczne /niskoemisyjne/ sposoby ogrzewania oparte na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska oraz wykorzystujące urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia, jak również wykorzystywać alternatywne źródła energii.
4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych.
5. Nie dopuszcza się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych (materiałów pylących i emitujących odór).
6. Uciążliwość dla środowiska wynikająca z prowadzenia działalności usługowej nie powinna wykraczać poza granice terenu lub obiektu, dla którego prowadzący tą działalność posiada tytuł prawny.
7. Obszar objęty planem leży w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej oraz gazu ziemnego: „Śrem – Jarocin" nr 29/2001/p z dnia 28.09.2001r. – ważnej do 28.09.2012r.
8. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie oraz poprzez zmniejszenie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar planu objęty jest strefą „W" ochrony archeologicznej. Zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.
2. Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu kościoła pw. Chrystusa Króla w Łuszkowie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
Projektowana zabudowa winna być wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz (materiał tradycyjny, jedna kondygnacja, z użytkowym poddaszem, dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego).
3. Zakaz lokalizacji wież, masztów i urządzeń telefonii komórkowej.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny dróg publicznych zbiorczej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami „5KDz" i „6KDd".
2. Przestrzenie publiczne i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.

§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach działek budowlanych.
3. Dla infrastruktury technicznej doprowadzającej media do planowanej zabudowy należy zaplanować pas techniczny poza pasem drogowym drogi powiatowej, który umożliwi prowadzenie robót, a później naprawę i konserwację urządzeń. Dopuszcza się umieszczenie urządzeń w pasie drogowym tylko w uzasadnionych przypadkach.
4. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

5. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**
   1) Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) „KDz" – droga publiczna zbiorcza;
      b) „KDd" – droga publiczna dojazdowa.
   2) Powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.
   3) W ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
   1) Działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi.
   2) Plan ustala odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
   3) Działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania (budowa szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby miejskie i oczyszczalni ścieków).
   4) Plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych i/lub roztopowych na terenie własnej działki.
   5) Uciążliwość związana z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której są one odprowadzane i oczyszczane.
   6) Zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych i/lub roztopowych z trenów komunikacji kołowej (drogi publiczna zbiorcza i dojazdowa) bez uprzedniego oczyszczenia.
   7) Przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci.
   8) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd do jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki**:
   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
   2) Planowane sieci elektroenergetyczne należy lokalizować na terenach ogólnie dostępnych dróg i ciągów pieszych. Złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek. Dopuszcza się lokalizację szafek kablowych na terenie dróg i ulic.
   3) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować wyłącznie doziemnymi kablami nn.
   4) W przypadku nowych sieci ustala się obowiązek realizacji sieci doziemnych.
   5) Przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
   1) Dopuszcza się uzbrojenie terenu objętego planem w obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych.
   2) Zaopatrzenie w gaz dopuszcza się przez budowę infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**
   1) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.
   2) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

9. **Zasady gospodarki odpadami:**
   1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i gospodarowania odpadów komunalnych opartą na istniejącym systemie oczyszczania gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
   2) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.
   3) Wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów.
   4) Wszelkie oddziaływania związane z gromadzeniem odpadów nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad warunków łączenia i podziału nieruchomości:
1. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego określają zasadę prowadzenia podziału wewnętrznego.
2. Zasady podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„1MN"** i **„3MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 35% powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość sytuowania na działce:
   1) Jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.
   2) Jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego o powierzchni łącznej 70,00m² lub jednego budynku gospodarczo – garażowego wolnostojącego lub wbudowanego.
6. Charakterystyka zabudowy.
   1) Zabudowa mieszkaniowa:
      a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe;
      b) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;
      c) możliwość podpiwniczenia budynku;
      d) poziom zerowy budynku do 0,50m
      e) maksymalna wysokość w kalenicy do 10,00m.
   2) Zabudowa gospodarcza i garaż:
      a) usytuowanie na zapleczu działki;
      b) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
      c) wysokość: jedna kondygnacja;
      d) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy;
      e) charakter zabudowy – w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych budynków mieszkalnych /zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji/.

7. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
   1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
   2) Zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek.
   3) Minimalna powierzchnia działki:
      a) dla „1MN" – 800 m^2;
      b) dla „3MN" – 700 m^2.
8. Dostępność komunikacyjna
   1) Dla jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „1MN":
      a) z terenów drogi powiatowej nr 3908P oznaczonej symbolem „5KDz" – przy lokalizowaniu zjazdów do terenu należy uwzględnić maksymalnie cztery bliźniacze włączenia terenu do drogi powiatowej;
      b) z terenów drogi gruntowej (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie do granic planu).
   2) Dla jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3MN":
      a) z terenów drogi powiatowej nr 3908P oznaczonej symbolem „5KDz" – przy lokalizowaniu zjazdów do terenu należy uwzględnić maksymalnie dwa bliźniacze włączenia terenu do drogi powiatowej;
      b) z terenów drogi publicznej dojazdowej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „6KDd" – zgodnie z rysunkiem planu;
      c) z terenów drogi publicznej zbiorczej - powiatowej nr 3919P (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie do granic planu).
      d) z terenów drogi gminnej oznaczonej nr geod. 596 (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie do granic planu).

§10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„2MN/U"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym obiekcie nie wyższym jednak niż dwie kondygnacje oraz usytuowanie na działce jednego budynku gospodarczego i garażu.
5. Plan ustala możliwość sytuowania na działce:
   1) Jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych.
   2) Jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego o powierzchni łącznej 70,00m^2 lub jednego budynku gospodarczo – garażowego wolnostojącego lub wbudowanego o powierzchni łącznej nie przekraczającej 60,00 m^2.
6. Zaleca się utrzymanie podobnego lub zbliżonego charakteru architektonicznego dla wszystkich obiektów w jednostce bilansowej oraz kształtowanie architektury zabudowy i jego otoczenia w nawiązaniu do lokalnej tradycji i krajobrazu.
   1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych:
      a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe;
      b) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35^o do 45^o kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;
      c) możliwość podpiwniczenia budynku;
      d) poziom zerowy budynków do 0,50 m.
   2) Zabudowa gospodarcza i garaż:
      a) usytuowanie na zapleczu działki;
      b) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
      c) wysokość - jedna kondygnacja;
      d) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy;
      e) charakter zabudowy – w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych budynków mieszkalnych /zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji/.
7. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zapewniających pełne potrzeby parkingowe w ramach własnej działki budowlanej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde cztery osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku lub na terenie i nie mniej niż 4.
8. Dostępność komunikacyjna:

1) Z terenów drogi publicznej powiatowej nr 3908P jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „5KDz".
2) Z terenów drogi gminnej nr 6360 (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie do granic planu).

§11. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„4U/MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, usługowego, gospodarczego i garażu.
6. Zaleca się utrzymanie podobnego lub zbliżonego charakteru architektonicznego dla wszystkich obiektów w jednostce bilansowej oraz kształtowanie architektury zabudowy i jego otoczenia w nawiązaniu do lokalnej tradycji i krajobrazu.
   1) Zabudowa usługowa:
      a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
      b) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym; w uzasadnionych przypadkach możliwość wprowadzenia dachu płaskiego;
      c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
   2) Zabudowa mieszkaniowa:
      a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe;
      b) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;
      c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku;
      d) plan ustala poziom zerowy budynków do 0,50m.
   3) Zabudowa gospodarcza i garaż:
      a) usytuowanie na zapleczu działki;
      b) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
      c) wysokość: jedna kondygnacja;
      d) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy; w uzasadnionych przypadkach możliwość wprowadzenia dachu płaskiego;
      e) charakter zabudowy – w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych budynków mieszkalnych /zastosowanie jednakowego materiału budowlanego rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji/.
7. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zapewniających pełne potrzeby parkingowe w ramach własnej działki budowlanej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde cztery osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku lub na terenie i nie mniej niż 4.
8. Dostępność komunikacyjna:
   1) z terenów drogi publicznej dojazdowej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „6KDd" – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) z terenów drogi gminnej oznaczonej nr geod. 596 (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie do granic planu).
   3) z terenów drogi publicznej powiatowej nr 3919P (będącej w bezpośrednim sąsiedztwie dla granic planu).

§12. Dla terenów drogi publicznej zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **„5KDz"**, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu w dotychczasowych liniach rozgraniczających.
2. Przestrzeń drogi w liniach rozgraniczających może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się przebudowę i zagospodarowanie pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Dla terenów drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **„6KDd"** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przekrój ulicy jednoprzestrzenny.
3. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej i/lub roztopowej do kanalizacji deszczowej.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§15. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), m.in. z ustawą z dnia 19 grudnia 2008r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 237, poz. 1657) nie ma obowiązku uzyskania zgody marszałka województwa na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha oraz gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha. Zgodnie z w/w ustawą teren objęty niniejszym planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywiń.

§17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XXIX/224/2009
Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 22 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo

Przedstawiam uchwałę z załącznikami wymaganymi zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia dot. sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Do opracowania projektu planu przystąpiono we wrześniu 2008r. Podstawą podjęcia prac planistycznych była uchwała Nr XXI/161/2008 Rady Miejskiej Krzwinia z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo.

Procedura sporządzenia planu, przebiegała następująco:

1. Na podstawie **Uchwały Nr XXI/161/2008 z dnia 25 września 2008r.** Rady Miejskiej Krzywinia przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego planu.
2. Dnia **16 października 2008r**. w „Panoramie Leszczyńskiej" Nr 16 (1497) ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 17, pkt 1 ustawy) – 10 listopada 2008r. minął termin składania wniosków do projektu planu.
3. Pismem **7322/10/2008 z dnia 17.10.2008r.** zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do sporządzenia mpzp – w zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu – do dnia 12 listopada 2008r.
4. Zgodnie z art. 17 ust. 4 i 5, Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń zaakceptował projekt mpzp. Zgodnie z art. 17 ust. 6 i 7 ustawy projekt mpzp został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania – pismami : znak 7322/10/2008 z dnia 24.03.2009r. i 25.03.2009r. Uzgodnienia i opinie, w tym opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej spływały do dnia 23 kwietnia 2009r.
6. W związku z art. 17 ust. 8 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo** nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
7. Dnia **30 kwietnia 2009r.** w „Panoramie Leszczyńskiej" Nr 18 (1524) ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (art. 17, ust. 10 ustawy).
8. W dniach od **12 maja do 3 czerwca 2009r**. projekt mpzp był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie mpzp rozwiązaniami odbyła się dnia **27 maja 2009r.** – 19 czerwca 2009r. minął termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Z dyskusji sporządzono protokół.
9. W czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu uwag nie złożono.
10. Aktualnie prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo zarówno w części formalno - prawnej jak i merytorycznej zostały zakończone.

Informacje dotyczące procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo oraz procedury sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze zamieszczone zgodnie z ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz.1227) w formie ogłoszeń i obwieszczeń:

- przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo z dnia 16 października 2008r.;
- wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo z dnia 30 kwietnia 2009r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Krzywinia uchwala **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo**, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego. Do projektu planu uwagi nie zostały zgłoszone.

W procedurze planistycznej został zapewniony udział społeczeństwa zgodnie z obowiązującymi w/w ustawami.

Część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcie stanowią załączniki do uchwały.

W związku z powyższym przedkładam:
1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Zał. Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Zał. Nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu.
4. **Zał. Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIX/224/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 22 czerwca 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) **Rada Miejska Krzywinia** rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z powodu braku uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

PRZEWODNICZĄCY RADY

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIX/224/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 22 czerwca 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Łuszkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska Krzywinia określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 591) zadania własne gminy.

§2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.
4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.
   Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
   a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.
   b) wydatki z budżetu gminy,
   c) współ finansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
      - dotacji unijnych,
      - dotacji samorządu województwa,
      - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
      - kredytów i pożyczek bankowych,
      - innych środków zewnętrznych.
2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk