RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Uchwała XX/151/2016
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 28 czerwca 2016r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2016r., poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Krzywinia Nr V/23/2015 z dnia 23 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór, Rada Miejska Krzywinia po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzywiń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 12 września 2002r. (ze zmianami), uchwala się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór" 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 planu, 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 ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Krzywiń. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, tereny usług i rekreacji oraz tereny komunikacji.

§ 2

§2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **uchwale**– rozumie się przez to niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
5) **obowiązującej linii zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica min. 50% elewacji frontowej budynku lub budowli, poza elementami uzbrojenia terenu i liniami przesyłowymi. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 3,00m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
8) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
11) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach spadowy o kącie nachylenia połci dachowych od 20 ° do 45 °;
12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią odnawialną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze;
13) **przepisach szczególnych i odrębnych** –rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1.Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN";
2) tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U";
3) tereny usług i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „Ur";
4) tereny komunikacji publicznej – droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDd";
5) tereny komunikacji publicznej – ciąg pieszo-rowerowy, oznaczone na rysunku planu „Kp".

2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) obowiązująca linia zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
   1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
   2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
   3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Ustala się kolorystykę elewacji budynków od bieli do jasnych barw palety kolorystycznej zharmonizowanymi z kolorystyką połaci dachowych. Zakazuje się stosowania kolorów rażących i jaskrawych w elewacjach, pokryciu dachu i ogrodzeniach od strony dróg publicznych.
3. Ustala się realizację budynków gospodarczych tylko w systemie murowanym – tradycyjnym.
4. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania od frontu działki i dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra" obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
3. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/- nie spełniających standardów emisji.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne (na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN" i „MN/U"- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem „Ur" –jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi).
7. Projektowana zabudowa usługowa, przewidziana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług, tereny usługowo-rekreacyjne oraz tereny komunikacji nie mogą powodować uciążliwości dla terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

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

Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W" ochrony archeologicznej –zakres ochrony określają przepisy odrębne.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „1MN", „2MN", „6MN" i „7MN", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
   2) Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
   3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00 m, dla jednostki bilansowej 6MN, od ścieżki pieszo-rowerowej - 5,00 m zgodnie z rysunkiem planu.
   4) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
   5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
   6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50%.
   7) Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu budynku bliźniaczego oraz gospodarczego i garażu.
   8) Charakterystyka – budynki mieszkalne:

a) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub jeden segment bliźniaczy zawierający jeden lokal mieszkalny z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym, na działce budowlanej;
b) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00 m; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 6,00 m;
c) geometria dachu – dach stromy, o kącie nachylenia połaci 20^0 do 45^0, pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglastoczerwonym lub grafitowym dla dachówki;
d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

9) Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
a) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego i/lub jednego budynku garażu lub jednego garażowo – gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
b) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
c) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 7,00 m w kalenicy w przypadku dachu stromego, do 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
d) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
e) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi.

10) Łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

11) Zasady podziału terenu na działki:
a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
b) charakterystyka działek:
- powierzchnia: od 600,00 m^2 do 2200,00 m^2,
- szerokość frontu: min. 12,00 m.

12) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „9KDd", „10KDd" i „12KDd".

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej szeregowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „4MN" i „5MN", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa szeregowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,00 m i 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) Obowiązująca linia zabudowy: 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,4.
6) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.
7) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
8) Charakterystyka – budynki mieszkalne:
   a) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny szeregowy jako jeden segment, z garażem wbudowanym bądź dobudowanym, na działce budowlanej;
   b) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00 m;
   c) geometria dachu – dach stromy o kącie nachylenia połaci 20^0 do 45^0, pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglastoczerwonym lub grafitowym dla dachówki;
   d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
9) Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
   a) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego wolnostojącego i jednego budynku garażu lub jednego garażowo – gospodarczego wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
   b) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
   c) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 7,00 m w przypadku dachu spadowego, do 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
   d) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
   e) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi.
10) Łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
11) Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
12) Zasady podziału terenu na działki:
   a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
   b) charakterystyka działek:
      - powierzchnia: od 380,00 m^2 do 900,00 m^2,
      - szerokość frontu: min. 9,00 m.
13) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „9KDd", „11KDd" i „13KDd".

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia usług, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3MN/U", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z prawem prowadzenia usług.
2) Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zabudowa usługowa w zakresie turystyki, małej gastronomii, handlu itp. obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej, z wykluczeniem usług typu: składowanie opału itp.
3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,00 m zgodnie z rysunkiem planu.
4) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7) Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, budynku usługowego, gospodarczego oraz garażu i innych związanych z funkcją towarzyszącą terenu.
8) Charakterystyka – budynki mieszkalne i usługowe:
   a) wysokość: do 9,00m w przypadku dachu stromego, do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy – do 12,00 m;
   b) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub usługowy lub jeden budynek mieszkalny z jednym budynkiem usługowym; z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym, na działce budowlanej;
   c) geometria dachu – dach stromy o powierzchni nie mniejszej niż 40 % połaci dachu, o kącie nachylenia 20^0 do 45^0; pozostała połać dachowa dowolnie; pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglastoczerwonym lub grafitowym dla dachówki.
9) Charakterystyka – budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu, gospodarcze oraz garaż:
   a) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania dwóch budynków gospodarczych, jednego budynku garażu jedno lub wielostanowiskowego, lub jednego garażowo – gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
   b) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
   c) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, w kalenicy do 7,00 m w przypadku dachu spadowego, do 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
   d) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków we wspólnych granicach działek budowlanych; zaleca się /możliwość sytuowania w taki sposób, że budynki gospodarcze i/lub garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
10) Powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
11) Zasady podziału terenu na działki:
   a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

11

b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
- powierzchnia: od 600,00 m^2 do 3600,00 m^2,
- szerokość frontu: min. 18,00 m.

12) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „9KDd" i „13KDd".

4. Dla terenów usług i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „8Ur", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa i rekreacyjna /zabudowa usługowa w zakresie turystyki, małej gastronomii, handlu itp./.
2) Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej.
3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00 m i 5,00 m od ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.
4) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50%.
7) Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, gospodarczych i innych związanych z funkcją podstawową i towarzyszącą terenu.
8) Charakterystyka – budynki usługowe i rekreacyjne:
a) wysokość: dach płaski - do 8,00 m, w przypadku dachu stromego - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 12,00 m;
b) geometria dachu – dowolna, pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym (np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, gont) w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglastoczerwonym lub grafitowym dla dachówki.
9) Charakterystyka – budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu, gospodarcze oraz garaż:
a) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00 m w przypadku dachu stromego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
c) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków we wspólnych granicach działek budowlanych; zaleca się /możliwość sytuowania w taki sposób, że budynki gospodarcze i/lub garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
10) Zasady podziału terenu na działki:
a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
- powierzchnia: od 500,00 m^2 do 1700,00 m^2,

- szerokość frontu: min. 10,00 m.

11) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „9KDd".

5. Dla terenów komunikacji publicznej – drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „9KDd"„10KDd", „11KDd", „12KDd" i „13KDd", ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
   2) Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
   3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 10,00 m i ok. 12,00 m dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem 13KDd zgodnie z rysunkiem planu.
   4) Ustala się lokalizację zjazdów.
   5) Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
   6) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów komunikacji publicznej – ciąg pieszo-rowerowy, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „14Kp" i „15Kp", ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej, ciąg pieszo-rowerowy.
   2) Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
   3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 3,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
   4) Stosowanie parametrów chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
   5) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Należy uwzględnić uwarunkowania terenowe, hydrologiczne oraz sytuacyjne pod względem możliwości występowania osuwania ziemi i podtopień.
2. Zapewnić odprowadzanie i spływ wód powierzchniowych.

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

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

1. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc postojowych:
   1) dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej;
   2) w ramach poszczególnych terenów jednostek bilansowych zapewnia się odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów;
   3) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
   4) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży:
      a) dla terenów oznaczonych symbolem: „MN" – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaż,
      b) dla terenów oznaczonych symbolem: „MN/U":
         - dla budynków mieszkalnych min. 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo wliczając w to garaż,
         - dla budynków usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni usługowej.
      c) dla terenów oznaczonych symbolem: „Ur"
         - min. 1 miejsce postojowe na każde 5 osób mogących przebywać w budynku.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci; do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykonywanie indywidualnych ujęć wody;
   2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
   3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
   4) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.

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) możliwość wykorzystywania innych źródeł energii np. odnawialnej pozyskiwanej tylko dla potrzeb indywidualnej działki budowlanej /urządzenia o wysokości nie większej niż 15,00 m/;
   3) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
   4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych; nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
   5) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych, bez konieczności zachowania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:
   1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   2) dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
   Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.
9. Zasady gospodarki odpadami:
   1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy;
   2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
   3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§11. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§12. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 909 ze zmianami) przeznacza się grunty na cele

15

nierolnicze zgodnie z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.-602-56/16 z dnia 26 kwietnia 2016r., według specyfikacji zawartej w przedmiotowej Decyzji.

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

§14.1.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Krystyna Motławska

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XX/151/2016
Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 28 czerwca 2016r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór

Przedstawiam uchwałę z załącznikami wymaganymi zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778), tj. po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium, rozstrzygnięcia dotyczące 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 w lutym 2015r. Podstawą podjęcia prac planistycznych była uchwała Nr V/23/2015 z dnia 23 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór. Procedura sporządzenia planu, przebiegała następująco:

1. Na podstawie **Uchwały Nr V/23/2015 z dnia 23 lutego 2015r.** Rady Miejskiej Krzywinia przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego planu.
2. Dnia **2 kwietnia 2015r**. w „Panorama Leszczyńska" Nr 14 (1831) ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Krzywiń oraz na stronie internetowej gminy zostało zamieszczone obwieszczenie.
   - 5 maja 2015r. minął termin składania wniosków do projektu planu (art. 17 pkt 1 ustawy).
3. Pismem znak: **GKP 6722.1.2015 z dnia 02.04.2015r.** zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do sporządzenia planu (art. 17 pkt 2).
4. Zgodnie z art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko został uzgodniony zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Poznaniu i PPIS w Kościanie.
5. Zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5, Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
6. Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń udostępnił projekt planu i zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy poddał go procedurze opiniowania i uzgadniania – pismami: znak GKP 6722.1.2015 z dnia 30.10.2015r. i 26.02.2016r.
   Uzgodnienia i opinie, w tym opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej spływały do dnia 23.03.2016r.
7. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zmianami) oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r, poz. 909 ze zmianami), Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 kwietnia 2016r. znak: GZ.tr.602-56/16.
8. Dnia **17.12.2015r.** w „Panorama Leszczyńska" Nr 51 (1868) ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Krzywiń oraz na stronie internetowej gminy zostało zamieszczone obwieszczenie (art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

17

9. W dniach od **30 grudnia 2015r. do 29 stycznia 2016r**. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia **14 stycznia 2016r.**
   - 18 lutego 2016r. minął termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Z dyskusji sporządzono protokół.
10. W czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór, został uchwalony Uchwałą Rady Miasta i Gminy Krzywiń Nr XX/151/2016 z dnia ....28..... czerwca 2016r.
12. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór, zarówno w części formalno - prawnej jak i merytorycznej zostały zakończone.

Informacje dotyczące procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór oraz procedury sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz.1235 ze zmianami) zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń:

- o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór oraz o przystąpieniu do procedury sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego,
- o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta i Gminy Krzywiń uchwala **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór. W procedurze planistycznej został zapewniony udział społeczeństwa zgodnie z obowiązującymi w/w ustawami.

Informacje dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz wpływu na finanse publiczne – na mocy zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778.)

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

   Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając sytuowanie na terenie MN budynku mieszkalnego wolnostojącego lub

jednego segmentu budynku bliźniaczego oraz gospodarczego i garażu, ma terenie MN/U sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lib bliźniaczej z prawem prowadzenia usług;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale III – Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale II projektu uchwały ustalając stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale II projektu uchwały zakazując składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów rolnych– decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 kwietnia 2016 roku, znak: GZ.tr.-602-56/16.

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §5 projektu uchwały - obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą "W" ochrony archeologicznej

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, unormowane są przede wszystkim w Ustawie prawo budowlane oraz przepisach szczególnych, ponadto stwierdzono, że obszar objęty planem nie znajduje się na obszarach ochrony uzdrowiskowej.;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przyjęcie projektu planu podniesie walory ekonomiczne przestrzeni i pozwoli w szerszym zakresie realizować nowe i rozszerzać, a przede wszystkim porządkować prowadzoną działalność na przedmiotowym obszarze;

7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Zapisy dotyczące bezpieczeństwa i potrzeb obronności państwa z uwagi na charakter i wielkość powierzchni planu, jak również odległość od granic państwa (w tym od granic strefy Schengen) nie wymagają ustalenia.

9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w §7 pkt. 5. zaliczając do przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolem KDd ;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określono szczegółowo w § 10. Zapisano tam kompleksowo zasady budowy, rozbudowy, modernizacji infrastruktury wodociągowej, kanalizacji, drogowej, gazowej, energii elektrycznej, jak również w zakresie telekomunikacji.

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w §10 ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączonej docelowo do zewnętrznego systemu sieci; dopuszcza się wykonywanie indywidualnych ujęć wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który w stanowi własność indywidualną. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Nie dotyczy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Wydzielone działki usytuowana są w pobliżu drogi gminnej (tereny komunikacji publicznej) – dostępność poprzez drogi wewnętrzne co ułatwi mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale II – Zasady ogólne zagospodarowania terenów w §7 pkt. 6 ustalając możliwość budowy ciągu pieszo-rowerowego.

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Lokalizacja terenów mieszkaniowych i mieszkaniowych z prawem prowadzenia usług przy drodze gminnej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Nie przedstawiono zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Rada Miejska w Krzywiniu nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 32 ust.2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Sporządzenie tego planu i przewidywane w nim rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzywiń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 12 września 2002r. (ze zmianami). Ostatnia zmiana zatwierdzona uchwałą Nr X/94/2015 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 21 września 2015r.

Przedmiotowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór jest więc zasadne i wpłynie korzystnie na rozwój miasta i gminy Krzywiń.

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** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu,
4. **Zał. Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Krystyna Mołtawska

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie sporządza się na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j Dz. U. z 2013, poz. 1235 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr XX/151/2016 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 28 czerwca 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Podstawowym celem prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem planu jest wskazanie w jaki sposób i w jakim stopniu realizacja ustaleń planu przekształci środowisko. Wymaga to interdyscyplinarnej analizy procesów i zjawisk zachodzących w środowisku, przy uwzględnieniu zmian w otoczeniu, na które składa się system prawny, postęp cywilizacyjny i techniczny, zachowania i przemiany świadomości lokalnej itp.

W prognozie ocenia się relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego oraz aspektami gospodarczym i społecznymi zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Przedmiotem ustaleń planu jest przystosowanie prawa miejscowego do potrzeb występujących w obszarze planu poprzez wprowadzenie ustaleń określających parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Obszar objęty projektem planu jest położony na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. D. Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra".

Dla potrzeb sformułowania prognozy dokonano oceny stanu środowiska, jego podatności oraz odporności na degradację wskutek ewentualnych negatywnych oddziaływań człowieka, a także zwrócono uwagę na zdolności środowiska do samorealizacji.

1. Opinie właściwych organów

Właściwymi w sprawach opiniowania i uzgadniania organami zgodnie z art. 57 i art. 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska,
2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny,
3) Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny.

25

Pismami z dnia 18.05.2015r., znak: GKP 6722.1.2015 wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do przedmiotowego projektu planu.

Oba w/w organy uzgodniły zakres prognozy:

- PPIS w Kościanie pismem z dnia 01.06.2015r., znak: ON.NS-72/7-5/15
- RDOŚ w Poznaniu pismem z dnia 16.06.2015r., znak: WOO-III.411.227.2015.AK.1

Pismami z dnia 30.10.2015r., znak: GKP 6722.1.2015 wystąpiono do RDOŚ i PWIS w Poznaniu o opinię oraz do PPIS w Kościanie o uzgodnienie projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

RDOŚ przedstawił opinię na temat przedmiotowego projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem z dnia 02.12.2015r., znak: WOO-III.410.771.2015.MM.1

Przedstawione uwagi znalazły swoje odzwierciedlenie w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. Poniżej przedstawiono w jaki sposób uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zostały wzięte pod uwagę:

1. Zmieniono zapis w §5 ust. 7 w projekcie planu dotyczący ochrony akustycznej.
2. Zweryfikowano zapisy w §10 ust. 5 pkt 3 i 4 dotyczący sposobu zagospodarowania ścieków bytowych, ścieków przemysłowych, a także wód opadowych i roztopowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3. Usunięto zapisy w §5 ust. 8-10 oraz analogicznie zweryfikowano zapisy w prognozie.
4. Zweryfikowano zapis w projekcie planu w §5 ust. 6.
5. W prognozie określono i oceniono przewidywane znaczące oddziaływania na klimat.
6. W rozdziale 5.1 prognozy zatytułowanym "Powierzchnia ziemi i krajobraz" ujednolicono zapisy zgodnie z ustaleniami projektu planu dotyczących zasad ochrony środowiska, a w szczególności środowiska gruntowo-wodnego.
7. Zweryfikowano i ujednolicono zapisy projektu planu i prognozy dotyczące Oddziaływania na powietrze atmosferyczne.
8. W prognozie określono, przeanalizowano i oceniono potencjalne zmiany istniejącego stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
9. Zweryfikowano i ujednolicono zapisy projektu planu i oznaczenia na rysunku projektu planu, uwzględniając jednocześnie pkt. 16-19 opinii RDOŚ z dnia 2.12.2015r, znak: WOO-III.410.771.2015.MM.1.
10. Zweryfikowano i ujednolicono zapisy projektu planu i prognozy dotyczące ilości miejsc postojowych.
11. W rozdziale 3.8 prognozy zweryfikowano informacje dotyczące istniejącego stanu powietrza w oparciu o „Roczną ocenę jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2014;

12. W rozdziale 5.1 na str. 19 prognozy zweryfikowano niezrozumiały zapis: "Przedmiotowy teren ze względu położenie w wyznaczonym Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego.
13. W prognozie podano aktualne dzienniki ustaw, w których zostały opublikowane ustawa Prawo budowlane, ustawa o ochronie przyrody, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także poprawne dzienniki ustaw, w których zostały opublikowane ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
14. Podano aktualne rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych.

PWIS wydał opinię sanitarną pismem z dnia 10.11.2015r. znak: DN-NS.9012.1562.2015

2. Zgłoszone uwagi i wnioski

W trakcie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór zapewniona była możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U z 2013r., poz. 1235 ze zmianami).

W dniach od 30.12.2015r. do 29.01.2016. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Krzywiń. Dyskusja publiczna odbyła się 14.01.2016r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 18.02.2016r. W terminie tym nie złożono uwag.

3. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Na podstawie zapisów planu stwierdzono, że działania przewidujące kierunki rozwoju nie wskazują na możliwość jakiegokolwiek oddziaływania transgranicznego mogącego objąć większy obszar niż określony granicą opracowania. Plan wprowadza funkcje terenów zabudowy jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług, tereny komunikacji publicznej- droga gminna klasy dojazdowej zatem nie ma podstaw do prognozowania dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań. Nie projektuje się tu terenów przemysłowych czy działalności emitującej szkodliwe substancje do wód czy atmosfery oraz funkcji zmieniających warunki siedliskowe i gruntowo-wodne na tak dużą skalę. Wobec powyższego nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania na środowisko. Wszystkie prowadzone działania ze względu na swój charakter będą dotyczyły jedynie obszaru objętego planem, a oddziaływanie poszczególnych elementów będzie miało przede wszystkim charakter lokalny. Projekt planu jest dokumentem o charakterze lokalnym, którego zakres obowiązywania nie będzie wykraczał poza granice gminy. Ze względu na położenie

obszarów objętych planem z dala od granic państwowych oraz ze względu na niewielki (lokalny) zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko ze strony planowanego zagospodarowania, problemy oddziaływania transgranicznego nie wystąpią.

4. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji;
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska w terminach wynikających z przepisów prawa, - w przypadku skarg mieszkańców na oddziaływanie prowadzonej działalności w oparciu o uchwalone studium, analizę realizacji ustaleń i badania skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

Burmistrz
Miasta i Gminy
mgr Jacek Nowak

Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń

Krzywiń, 22.02.2016r.

Rozstrzygnięcie
Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2015, poz. 199 ze zm.) **Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń** ustala co następuje:

- w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu nie wniesiono uwag. Nie rozstrzyga się więc o sposobie ich rozpatrzenia.

Burmistrz
Miasta i Gminy
mgr Jacek Nowak

.....
Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/151/2016
Rady Miejska Krzywinia
z dnia 28 czerwca 2016r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778) **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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z powodu braku uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Krystyna Motławska

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/151/2016
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 28 czerwca 2016r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w obrębie miejscowości Nowy Dwór

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778) 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 2016r. poz. 446) 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Krystyna Motławska