

**Uchwała Nr X/64/2011  
Rady Miejskiej Krzywina  
z dnia 7 września 2011r.**

**w sprawie:        uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów 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 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XVII/110/2008 Rady Miejskiej Krzywina dnia 12 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów w obrębie wsi Łuszkowo po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzywina, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 z dnia 12 września 2002 roku /ze zmianami/, uchwała się co następuje:

**Rozdział I  
USTALENIA OGÓLNE**

- §1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów 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. Obszar objęty mpzp zawiera działki o nr ewidencyjnych: 845, 844, 842/3, część 860, część 935.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek wsi Łuszkowo i gminy Krzywina. Przedmiotem mpzp jest przekształcenie terenu na tereny usług, obiektów techniczno - produkcyjnych, składów i magazynów.

- §2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
  - 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 linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze /infrastruktura techniczna kubaturowa/;
  - 9) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§3.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem „**U-P**”;
  - 2) tereny drogi publicznej klasy głównej - droga wojewódzka, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDg**”.
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

## Rozdział II ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Obszar objęty planem znajduje się 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. O strony północno – wschodniej obszar objęty planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie systemu łączników ekologicznych – Kościańskiego Kanału Obry i jego dopływów o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Teren objęty planem położony jest w zasięgu koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja Śrem – Jarocin nr 29/2001/p z dnia 28.09.2001r. – ważnej do 28.09.2012r.
4. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa i drewno) oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii.
5. Instalacje zlokalizowane na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem U-P nie mogą powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.
6. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
7. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
8. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne na przedmiotowym obszarze i w jego sąsiedztwie.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.

10. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w mpzp.
11. Tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak aby zminimalizować oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

**§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar planu znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej. Zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

**§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. Ustala się przestrzeń publiczną tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku plany symbolem „3KDg”.
2. Dopuszcza się umieszczanie reklam, tablic informacyjnych lub szyldów o powierzchni nie przekraczającej 4m<sup>2</sup>.

**§7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Zakaz wydzielenia działek dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Wydzielenie działek wyłącznie z dostępem do drogi publicznej, powiatowej nr 3919P – ograniczenie ilości zjazdów - dwa włączenia do drogi powiatowej z zaplanowaniem sieci dróg wewnętrznych.
3. Ustala się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych lub dla lokalizacji urządzeń w zakresie elektroenergetyki stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III §9 pkt. 9.

**§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego lokalizować na terenach dróg wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach na terenie drogi publicznej i terenach o przeznaczeniu innym.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
4. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:*
  - 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu;
  - 2) dostępność komunikacyjna dla obszaru objętego planem wyłącznie z drogi powiatowej nr 3919P. Przy lokalizowaniu zjazdów należy uwzględnić dwa włączenia do drogi powiatowej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu poprzez drogi wewnętrzne. Realizowane sieci dróg wewnętrznych z zapewnieniem wymaganych pól widoczności, prawidłowych odwodnień korpusu drogi, itp.);
  - 3) ustala się wprowadzenie sieci dróg wewnętrznych, obsługujących tereny o nowym projektowanym przeznaczeniu („1U-P” i „2U-P”) zgodnie z przepisami odrębnymi i według potrzeb;
  - 4) ustala się zjazdy z drogi powiatowej w ilości minimalnej. Dla jednostki bilansowej „1U-P” odległość zjazdu od skrzyżowania drogi powiatowej z drogą wojewódzką min. 100,00 m;
  - 5) w granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni parku magazynowego,
    - b) w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- c) w przypadku obiektów handlowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.
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 wiejskiej;
  - 2) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  - 3) ustala się zastosowanie urządzeń hermetyzujących rozładunek/załadunek płynów szkodliwych/problematycznych dla środowiska;
  - 4) uciążliwość związana z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której odprowadzane i oczyszczane są wody opadowe i/lub roztopowe;
  - 5) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;
  - 6) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych i/lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej (droga publiczna i drogi wewnętrzne) bez uprzedniego oczyszczenia;
  - 7) na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych i poprodukcyjnych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
  - 8) gromadzenie i oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych nie może przekroczyć granic terenu, na którym te ścieki powstają;
  - 9) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci;
  - 10) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla 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 sieć zewnętrzną po uzgodnieniu z dysponentem sieci i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
  - 3) złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek;
  - 4) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami nn;
  - 5) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem „1-2U-P” z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki.
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez z dysponenta sieci;
  - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji 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 budowę infrastruktury telekomunikacyjnej i połączenie z istniejącym systemem zewnętrznym na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
9. *Zasady zaopatrzenia w ciepło:*  
Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych. Zaleca się wykorzystanie gazu i innych paliw niskoemisyjnych.
10. *Zasady gospodarki odpadami:*

- 1) zaleca się wprowadzenie systemu segregacji odpadów w specjalistycznych kontenerach i wywozu przez wyspecjalizowane firmy według przepisów szczególnych;
  - 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprócz na istniejącym systemie oczyszczania gminy z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie);
  - 3) ustala się tymczasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
  - 4) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.
11. *Zasady w zakresie hałasu:*  
 Nakazuje się stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych celem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu. Ustala się wymóg zachowania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

### Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §9.** Dla terenów zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami „1U-P” i „2U-P” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, obiektów techniczno - produkcyjnych, składów i magazynów.
  2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, elementy małej architektury, reklamy.
  3. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 20,00 m od krawędzi drogi wojewódzkiej i 10,00m od linii nieprzekraczalnej z drogą powiatową.
  4. Adaptuje się istniejący budynek na przystanek autobusowy z możliwością modernizacji w obszarze jednostki bilansowej „1U-P”.
  5. Obowiązek realizacji dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi o nawierzchni utwardzonej, zgodnie z przepisami branżowymi i według potrzeb wynikających z przedsięwzięcia inwestycyjnego. Minimalna szerokość jezdni dróg wewnętrznych wynosić powinna 6,00 m.
  6. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
  7. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni działki.
  8. Charakterystyka zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00m,
    - b) geometria dachu dowolna,
    - c) zadaszienia budynków powinny być wykonane z elementów nie rozprzestrzeniających ognia i wyposażone w instalację odgromową,
    - d) wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - nie więcej niż 25,00 m,
    - e) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych,
    - f) lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50,00 m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.
  9. Zasada podziału terenu na działki powinna spełniać następujące warunki:
    - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi,
    - b) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup> pod inwestycje zgodnie z przeznaczeniem,
    - c) szerokość frontu działki nie mniej niż 25,00 m.
  10. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej klasy głównej – droga powiatowa nr 3919P.
  11. Wprowadza się pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obszaru o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m z wyłączeniem przestrzeni dostępności komunikacyjnej.

- §10.** Dla terenu komunikacji publicznej – droga wojewódzka - droga główna, oznaczonego na rysunku planu symbolem „3KDg” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej.

2. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
3. Nakazuje się prowadzenie infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, energetyczna itp./ poza pasem drogowym.
4. Plan zezwala na sytuowanie w obrębie pasa drogowego przejść poprzecznych i przyłączy do istniejących urządzeń infrastruktury technicznej za zgoda zarządcy.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE**

**§11.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz. 1266 z 2004r. ze zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni: kl. IIIa i IIIb o pow. 2,4732 ha na cele nierolnicze. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.05.2010r., znak: GZ.tr.057-602-125/10.

**§12.** 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 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- §14.**
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