



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 5 września 2016 r.

Poz. 5274

### UCHWAŁA NR XX/151/2016 RADY MIEJSKIEJ W KRZYWINIU

z dnia 28 czerwca 2016 r.

#### 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 Krzywina 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 Krzywina 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 Krzywina z dnia 12 września 2002r. (ze zmianami), uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała 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. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałą, 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 linię 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 2.**

### **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 połączeń 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. Dezyderygo 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 pyłących 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 3.**

### **USTALENIA SZCZEGÓLNE**

### **§ 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 połąci  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglasczerwonym 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<sup>2</sup> do 2200,00 m<sup>2</sup>,
    - 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 połąci  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglasczerwonym 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<sup>2</sup> do 900,00 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu: min. 9,00 m.
- 13) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „9Kd”, „11Kd” i „13Kd”.

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 urządzonej, 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  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; pozostała połać dachowa dowolnie; pokrycie tradycyjnym materiałem pokryciowym, np.: dachówka, blachodachówka lub blacha cynkowa, łupek, wiór, w kolorze naturalnym zastosowanego materiału albo ceglasterowym 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;
    - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
      - powierzchnia: od 600,00 m<sup>2</sup> do 3600,00 m<sup>2</sup>,
      - szerokość frontu: min. 18,00 m.
  - 12) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „9Kd” i „13Kd”.
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 ceglasczerwonym 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<sup>2</sup> do 1700,00 m<sup>2</sup>,
    - 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<sup>2</sup> 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 4. 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) przeznaczają się grunty na cele 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

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI NOWY DWÓR

obręb wst: **JURKOWO**  
 gmina: **KRZYWIŃ**  
 powiat: **kościański**  
 województwo: **wielkopolskie**



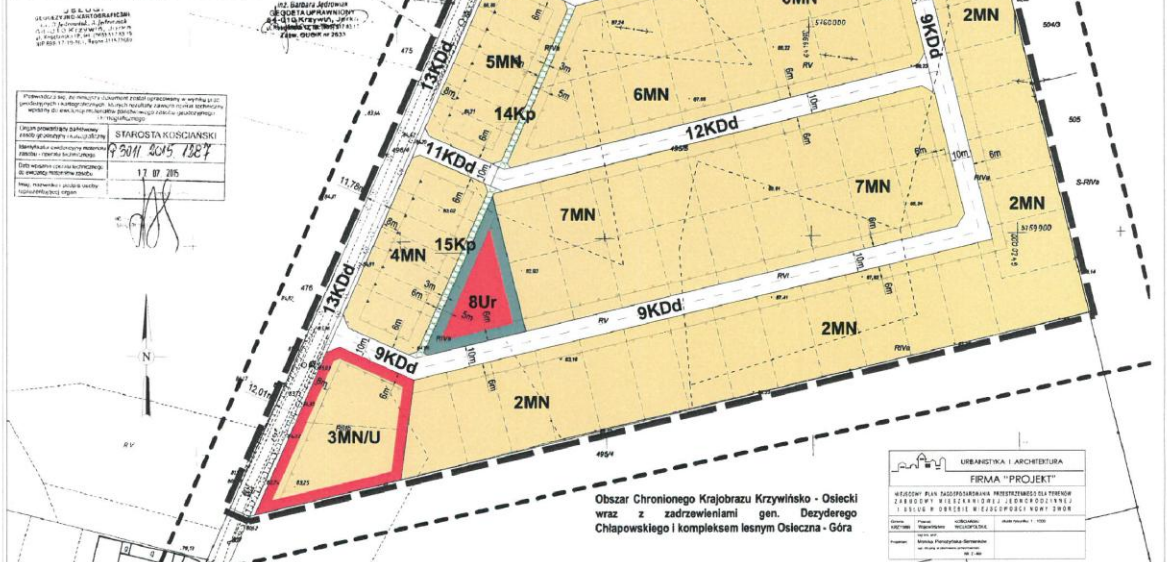
**RYСУNEK PLANU**

**ZALĄCZNIK NR 1**  
 DO UCHWAŁY NR XX/151/2016  
 RADY MIEJSKIEJ KRZYWIŃA  
 z dnia 28 czerwca 2016r.

**OGŁOSZONO**  
 W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
 Pz... z dnia 1 sierpnia 2016r.

**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH**  
**skala 1 : 1000**

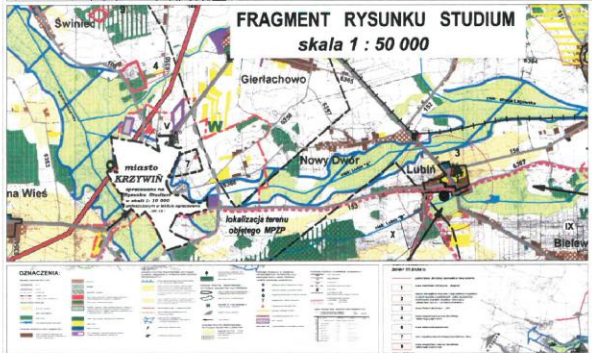
Oznaczenie kancelaryjne zapiszonej formy geodezyjnej		GN-1.6640.539.2016
Identyfikator	381104.8	
Identyfikator	KRZYWIŃ - OBSZAR WIEJSKI	
Identyfikator	2013	
Identyfikator	NOWY DWÓR	
Nazwa układu współrzędnych	2000 STREFA 8	
Nazwa układu współrzędnych	układ wysockiego	
Identyfikator	Konstancja	
Identyfikator	495.7	
Identyfikator	PKW4200489327	
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	nie	
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	NIE BADAŃO	
*Szczegółowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego w granicach zarysowanej inwestycji		
Niniejsza mapa powstała z powiększenia oraz digitalizacji mapy w skali 1 : 1000		
Nie wyłącza się obszaru terenów innych niż te, na których na podstawie mapy urzędowej podjęto decyzję. Akcje nie były zgodne do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w istniejących dokumentach		
Data opracowania mapy		
01.07.2015 r.		



Prof. dr hab. inż. Sławomir Jędrzejko  
 ul. Kłobucka 10, 61-001 Poznań  
 tel. 71 78 11 11, 71 78 11 12  
 e-mail: s.jedrzejko@poczta.onet.pl

Starosta Krzywiński  
 61-001 3015 7387  
 17.07.2015

URZĄDNIKI I ARCHITECTURA  
**FIRMA "PROJEKT"**  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI NOWY DWÓR



- LEGENDA**
- OZNACZENIA LINIOWE**
- granicą obszaru objętego mpzp
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - obowiązująca linia zabudowy
- OZNACZENIE INFORMACYJNE**
- linia orientacyjna proponowanego podziału

- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej
  - MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia usług
  - Ur** tereny usług i rekreacji
  - KDd** tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej
  - Kp** tereny komunikacji publicznej - ciąg pieszo - rowerowy

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.

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

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej Krzywinia**

**W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI  
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) wspólnie 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.