

**UCHWAŁA NR XLII / 398 / 2001
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 14 grudnia 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Krajewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/202/2000 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 lipca 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krajewice – zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń.**

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze wsi Krajewice - granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krajewice - zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń” , opracowany w skali 1: 1000.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - a) wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
 - b) umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
 - c) wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – Mj,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem – MG,
 - c) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem –G,
 - d) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – U,
 - e) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – EE,
 - f) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – Zp,
 - g) tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – Zd,
 - h) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem – Ls,
 - i) tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – RO,
 - j) tereny upraw polowych i zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RO/Zp,

- k) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- kPk – droga powiatowa nr 21 486 Grabonóg – Podrzecze,
 - kL – droga lokalna,
 - kD – droga dojazdowa.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3) garaże lub budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) lub w linii budynku mieszkalnego,
- 4) maksymalna powierzchnia budynku garażowego zlokalizowanego poza obrysem budynku mieszkalnego - 20 m² dla jednego stanowiska lub 40 m² dla dwóch stanowisk,
- 5) wysokość budynków garażowych – I kondygnacja,
- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) nachylenie pochyłych połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 9) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki - 30 % ,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki,
- 13) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu w stopniu większym, niż jest to niezbędne do posadowienia budynku i niezbędnych dojazdów,

§ 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą (MG) ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w pkt 1) i 2) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
- 4) maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 5) garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub budynku służącego działalności gospodarczej, a w przypadku braku takiego budynku lub w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem służącym działalności gospodarczej, także jako wolnostojące,

- 6) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja,
- 7) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 8) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 11) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 12) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50 %,
- 13) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki.

§ 5

Dla terenu działalności gospodarczej (G) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż: produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlu masowego detalicznego,
- 3) zachowanie, rozbudowę, modernizację istniejących obiektów,
- 4) utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczeniem rozbudowy lub zwiększania liczby mieszkań,
- 5) wysokość budynków do II kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m (licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu),
- 6) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dachów w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 7) zakazuje się budowy obiektów o prostej bryle geometrycznej,
- 8) minimalna powierzchnia zieleni przy zagospodarowaniu nowo wyznaczonych działek – 30% ich powierzchni,

§ 6

Dla terenu zabudowy usługowej (U) ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków usługowych o wysokości do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe (wysokość do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu),
- 2) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 3) nachylenie połaci dachowych – 22° do 45°,
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 5) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,
- 7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnią terenu,
- 8) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 9) zaleca się lokalizowanie parkingów na powierzchni terenu, o nawierzchniach pozwalających na infiltrację wód opadowych,

§ 7

Dla terenu zieleni (ZP) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 3) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) dopuszcza się urządzenie terenu i lokalizację urządzeń służących rekreacji, ścieżek spacerowych i rowerowych,
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) wzdłuż drogi wojewódzkiej zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenów przyległych.

§ 8

Wyznacza się tereny ogródków działkowych – Zd.

§ 9

Wyznacza się tereny leśne oznaczone symbolem – Ls.

§ 10

Wyznacza się tereny upraw polowych oznaczone symbolem RO z zakazem zabudowy kubaturowej.

§ 11

Wyznacza się tereny upraw polowych i zieleni publicznej, oznaczone symbolem Ro/Zp z zakazem zabudowy kubaturowej.

§ 12

Na rysunku planu wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem (EE).

§13

Dla terenu komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów przyległych do drogi wojewódzkiej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 2) projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem – kD, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m,
- 3) projektowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem –kL, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m z wytyczoną jezdnią o szerokości min. 6 m,
- 4) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 5) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

§ 14

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest sugerowany podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt 3), 4)
- 3) każda działka budowlana musi mieć zapewniony wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej (Mj) – 1200 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (MG) – 2000 m²
 - dla zabudowy działalności gospodarczej (G) – 4000 m²
 - dla zabudowy usługowej (U) – 2000 m²
- 5) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

§ 15

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiazaną z istniejącym systemem gminnym:
 - a) wodociąg - zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) kanalizacja sanitarna – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych o gwarantowanej szczelności,
 - c) kanalizacja deszczowa - wody deszczowe czyste odprowadzane będą do gruntu lub w maksymalny sposób zagospodarowywane przez inwestora, zanieczyszczone wody opadowe z dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu w osadnikach odprowadzane będą do kolektora deszczowego,
 - d) sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana podziemna, a nowoprojektowana wyłącznie podziemna; sposób zasilania i układ sieci wraz z transformatorami wewnętrznymi rozwiązany będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
 - e) sieć telefoniczna – skablowana podziemna; warunki techniczne przyłączenia do sieci określi właściwy dysponent na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
 - f) sieć gazowa – podłączenie do istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia.
2. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
3. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
4. Lokalizacje stacji transformatorowych typu miejskiego na wydzielonych działkach oznaczono na rysunku planu symbolem (EE).
5. Na rysunku planu wyznaczona jest linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Gostyń – Leszno, z wydzieloną strefą ograniczonego użytkowania o szerokości 40 m.
6. Na terenach działalności gospodarczej, w przypadku zapotrzebowania na energię elektryczną powyżej 200 kW, należy zrealizować stację transformatorową konsumencką na terenie posesji.
7. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
8. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników oraz zbiorników melioracyjnych.

9. Na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody.
10. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 16

Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

§ 17

Dla każdego rodzaju zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg.

§ 18

Na terenach zlokalizowanych we wschodniej części obszaru opracowania – przy drodze powiatowej Grabonóg –Podrzeczce znajdują się dwa rozległe stanowiska archeologiczne. Działalność inwestycyjna na tych obszarach wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 19

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

§ 20

Do planu dołącza się "Prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowiska przyrodnicze".

§ 21

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XLVIII/244/94 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 6 kwietnia 1994 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Gostyniu.

§ 23

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Radojewski
Piotr Radojewski