

Uchwała Nr XVIII/184/96

Rady Miejskiej Krzywinia

z dnia 23 września 1996 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo

Na podstawie art. 26 ustawy 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 z 1994 r. oraz art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz.74 z 1996 r.)

- uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych we wsi Cichowo

§ 1

Plan obejmuje obszar 26,2 ha położony w obrębie wsi Cichowo, którego granice wyznaczają:

- od północy - linia brzegu jeziora Mórka
- od zachodu i pld.-zach. - drogi gruntowe
- od wschodu i pld-wsch - drogi gruntowe oraz ściana lasu

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**
3. Tereny zabudowy zagrodowej oznaczenie na rysunku planu symbolem **MR**
4. Tereny usług handlu i gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem **UH, UG**
5. Tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
6. Tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
7. Tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
8. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**
9. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**
10. Tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**
11. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami **K, Ka, Kx, KLw, KDw**
12. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **NOs**
13. Tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**
14. Zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
1. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
 2. linie podziału wewnętrznego terenów ściśle określone
 3. nieprzekraczalne linie zabudowy
 4. obowiązujące linie zabudowy

§ 4

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się następujące zasady zagospodarowania

1. Zabudowa letniskowa indywidualna
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy - 100 m²
3. Wysokość budynków:
 - 1 jedna kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym
 - 2 poziom posadowienia parteru - maksymalnie 0.5 m od poziomu terenu
 - 3 wysokość kalenicy budynku od poziomu terenu nie wyżej niż 7.0 m
 - 4 wysokość okapu budynku od poziomu terenu - nie wyżej niż 4.5 m
 - 5 dach dwuspadowy symetryczny, o spadku minimum 30%
 - 1 kalenica równoległa do frontowej linii zabudowy dla budynków lokalizowanych na działkach w obrębie ustaleń:
 - 21 ML - za wyjątkiem działek o numerach 18, 20, 22, 23, 26
 - 22 ML - za wyjątkiem działek o numerach 35, 38, 39, 42,
 - 23 ML, 24 ML,
 - 25 ML - na działkach o numerach 48, 49, 50, 56, 57,
 - 26 ML, 27 ML,
 - 29 ML - na działkach o numerach 87, 88, 89,
 - 31 ML
 2. kalenica prostopadła do frontowej linii zabudowy dla budynków lokalizowanych na działkach w obrębie ustaleń:
 - 19 ML
 - 20 ML - z a wyjątkiem działek o numerach: 5, 15, 16,
 - 21ML - działki o numerach 18, 20, 22,
 - 28 ML - za wyjątkiem działki numer 79,
 - 29 ML - za wyjątkiem działek o numerach: 87, 88, 89,
 - 30 ML
 - 3 nie określa się kierunku prowadzenia kalenicy budynku dla obiektów lokalizowanych na działkach w obrębie ustaleń:
 - 16 ML, 17 ML, 18a ML, 18b ML, 18c ML, 18d ML,
 - 20 ML - działki o numerach 5, 15, 16,
 - 21 ML - działki o numerach 23, 26,
 - 25 ML - z a wyjątkiem działek o numerach 48, 49, 50, 56, 57,
 - 28 ML - działka o numerze 79,
6. Zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i obiektów hodowlanych
7. Nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek
8. Dopuszcza się lokalizacje usług i handlu na działkach w obrębie ustaleń
 - 22 ML - na działkach o numerach 27, 28, 29, 32

§ 5

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna
2. Powierzchnia zabudowy działki maksymalnie 25%, lecz nie więcej niż 120 m²
 - dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w ust.2 dla obiektów lokalizowanych na działkach w obrębie ustaleń: **3 MN, 4 MN, 5 MN, 5a MN,**
3. Wysokość budynków:
 1. jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym
 2. wysokość kalenicy budynku od poziomu terenu - maksymalnie 7.0 m
 3. maksymalna wysokość okapu budynku od poziomu terenu - 4.50 m
 4. poziom posadowienia parteru - nie wyżej niż 0.5 m od poziomu terenu
 - dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w ust.3 pkt. 3 dla obiektów lokalizowanych na działkach w obrębie ustaleń: **3 MN, 4 MN, 5 MN, 5a MN**
4. Dach - dwuspadowy, symetryczny, o spadku połaci minimum 30%
 1. kalenica równoległa do frontowej linii zabudowy
 2. dopuszcza się odejście od ustaleń zawartych w pkt.1 dla budynków lokalizowanych w obrębie terenów objętych ustaleniami:
 - 3 MN, 4 MN, 5 MN, 5a MN**
 - 6 MN** - za wyjątkiem działek o numerach: 98,101,102,104
 - 7 MN**
 - 9 MN** - działki o numerach: 121,128,129,130,
 - 10 MN** - działki o numerach: 134, 135,
 - 12 MN** - działki o numerach: 146,147,149,
 - 13 MN UH, 13a MN**
5. Dopuszcza się lokalizację handlu i usług na działkach w obrębie następujących ustaleń:
 - 6 MN** - działka o numerze 104,
 - 13 MN UH**

§ 6

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. W stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej i innej, związanej z produkcją rolniczą i działalnością nierolniczą, ustala się możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy; a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystania terenu na cele obsługi ruchu turystycznego
2. Nowe obiekty mogą mieć najwyżej dwie kondygnacje naziemne, a ich lokalizacja nie może wykraczać poza tereny ograniczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Na wszystkich obiektach obowiązuje ustalenie przekrycia budynków dachami dwuspadowymi o układzie symetrycznym
3. Wprowadza się zakaz hodowli zwierząt

§ 7

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UG, UH** wprowadza się następujące przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

1. Tereny oraz obiekty handlu i gastronomii
2. Wysokość budynków:
 1. jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia
 2. maksymalna wysokość kalenicy budynku od poziomu terenu - 7.50 m
 3. maksymalna wysokość okapu budynku od poziomu terenu - 5.0 m
 4. maksymalna wysokość posadowienia parteru - 0.5 m
3. Dach budynków dwupołaciowy, symetryczny o spadku połaci minimum 30 %
4. Dopuszcza się wykorzystanie poddasza do celów mieszkaniowych
5. Dopuszcza się wtórne podziały działek
6. W przypadku dokonania wtórnych podziałów i realizacji niezależnych obiektów wprowadza się obowiązek opracowania planu zagospodarowania przestrzennego całego terenu objętego niniejszym ustaleniem
7. W stosunku do istniejących obiektów ustala się możliwość remontów i modernizacji. W przypadku wymiany zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w ustępie 1 - 5

§ 8

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** wprowadza się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1. Tereny usług turystycznych i obsługi ruchu turystycznego
2. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych tylko w obrębie terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
 1. przy lokalizacji obiektów obowiązują zasady jak dla budynków letniskowych, określone w § 4 ust. 3 i 4
 2. wprowadza się możliwość utwardzenie nawierzchni dróg dojazdowych do budynków

§ 9

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Obiekty związane z obsługą sprzętu pływającego - pomosty cumowania sprzętu pływającego i pomosty plażowe
2. Tereny boisk ogólnodostępnych
3. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych

§ 10

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Zielen parkowa o zróżnicowanej wysokości, w tym drzewostan minimum 50 % nasadzeń

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolem **52 ZP i 53 ZP**
3. Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych

§ 11

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Tereny zieleni izolacyjnej
2. Wprowadza się obowiązek nasadzeń w 50% gatunków zimozielonych
3. Dopuszcza się włączenie terenu pasa zieleni izolacyjnej w granice sąsiadujących działek w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów sąsiednich poprzez zalesienie, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem 257/5

§ 12

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** wprowadza się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1. Tereny urządzone z przewagą zieleni niskiej
2. Dopuszcza się działania polegające na dostosowaniu nawierzchni terenu do potrzeb funkcji obszarów sąsiadujących, tj. jednostek **40 UT i 43 UT**
3. Wprowadza się zakaz utwardzania nawierzchni i lokalizacji obiektów kubaturowych

§ 13

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL** utrzymuje się istniejącą funkcję terenu
2. Dopuszcza się działania polegające na zabiegach konserwacyjnych
3. Zabrania się wycinki gospodarczej drzewostanu
4. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów

§ 14

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Tereny jezdni i parkingów
2. Wprowadza się obowiązek wydzielenia pasa zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości drzewostanu
3. Wprowadza się obowiązek wykonania wału ziemnego, od strony zabudowy letniskowejj oznaczonej ustaleniem **18 b ML** o wysokości 2.5 m
4. Dopuszcza się zmianę funkcji terenów oznaczonych symbolem **57K a** i włączenia go w obręb jednostki **44 UT**
5. Dopuszcza się powiększenie terenu parkingu do maksymalnej powierzchni 0.4 ha

§ 15

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kx** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Wydzielone tereny komunikacji pieszej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, nie mniej niż 4 m
2. Ustala się szerokość nawierzchni utwardzonej minimum 3 m
3. Wprowadza się nakaz obsadzenia nieutwardzonych powierzchni zielenią wysoką i niską
 - Dla jednostki 60 Kx wprowadza się ustalenia dodatkowe:
 1. szerokość w liniach rozgraniczających 8 - 37 m (zgodnie z rysunkiem planu)
 2. dopuszcza się możliwość przejazdu

§ 16

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KLw** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Drogi publiczne
2. Szerokość jezdni 6 m (dla jednostki **66 KLw** - 7m)
3. Szerokość w liniach rozgraniczających :
 1. dla jednostek oznaczonych symbolem **67 KLw, 68 KLw, 70 KLw** - minimum 12 m
 2. dla jednostki oznaczonej symbolem **66 KLw** - 18 - 22 m
 3. dla jednostki oznaczonej symbolem **69 KLw** - 8 -10 m
 4. dla jednostki oznaczonej symbolem **71 KLw** - 15 m
 5. dla jednostki oznaczonej symbolem **72 KLw** - 13 m
 6. dla jednostki oznaczonej symbolem **73 KLw** - 10 m
 7. dla jednostki oznaczonej symbolem **74 KLw** - 9 - 12 m
4. Wprowadza się obowiązek realizacji dwustronnych chodników i pasów zieleni
5. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w ust. 4:
 1. chodnik po jednej stronie drogi dla dróg oznaczonych symbolami **71 KLw, 72 KLw**
 2. pas zieleni wysokiej po jednej stronie drogi dla dróg oznaczonych symbolami **73 KLw, 74 KLw**

§ 17

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw** wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Drogi dojazdowe do posesji
2. Szerokość jezdni:
 1. dla jednostek oznaczonych symbolami: **76 KDw - 80 KDw, 82 KDw, 83 KDw, 88 KDw, 91 KDw** - 6 m
 2. dla jednostek oznaczonych symbolami: **81 KDw, 84 KDw - 87 KDw, 89 KDw, 90 KDw, 92 KDw, 92a KDw** - 4 m

3. Chodniki po obu stronach jezdni. W jednostkach 92 KDw i 92a KDw dopuszcza się chodnik jednostronny
4. Pasy zieleni
1. dla jednostek oznaczonych symbolami: 76 KDw do 79 KDw, 81KDw, 82 KDw, 85 KDw, 86 KDw, 89 KDw, 90 KDw, 91 KDw - dwustronne
 - 2 dla jednostki oznaczonej symbolem 82 KDw - jednostronny
5. Szerokość w liniach rozgraniczających :
1. dla jednostek oznaczonych symbolami: 76 KDw, 79 KDw, 82 KDw, 85 KDw, 86 KDw, 91 KDw - 10 m
 2. dla jednostki oznaczonej symbolami: 80 KDw, 83 KDw - 9 m
 3. dla jednostek oznaczonych symbolami: 87 KDw, 92 KDw, 92a KDw - 7 m
 4. dla jednostek oznaczonych symbolami: 78 KDw do 90 KDw - 12 m
 5. dla jednostki oznaczonej symbolem: 77 KDw - 15 m
 6. dla jednostki oznaczonej symbolem: 81 KDw - 12 do 20 m
 7. dla jednostek oznaczonych symbolami: 84 KDw i 88 KDw - 8 m
 8. dla jednostki oznaczonej symbolem 89 KDw - 7 do 10 m

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem NOs wprowadza się następujące przeznaczenie: przepompownia ścieków.
Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu do wielkości koniecznej ze względów technologicznych lub technicznych.

§ 19

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RO wprowadza się następujące przeznaczenie:

1. Tereny upraw ogrodniczych i polowych
2. Obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i hodowlanych
3. Dopuszcza się podział działki z zastrzeżeniem zachowania dostępności komunikacyjnej

§ 20

Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów magazynowych, warsztatów, obiektów produkcyjnych.

§ 21

1. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej - 1,5 m, w tym wysokość cokołu - do 0,6 m od poziomu terenu
2. Ogrodzenia działek letniskowych nie mogą być wykonane z materiałów utrudniających przewietrzanie

§ 22

Wprowadza się, z uwagi na położenie w strefie ochrony archeologicznej "W", obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

§ 23

1. Warunkiem dopuszczenia do realizacji ustaleń planu jest wykonanie uzbrojenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne z zapewnieniem odbioru i oczyszczania ścieków
2. Technologia wykonania sieci kanalizacji sanitarnej gwarantować musi całkowitą szczelność systemu

§ 24

1. Wprowadza się zasady realizacji sieci energetycznej kablowej
2. Ustala się, że przebieg sieci uzbrojenia inżynierskiego prowadzony będzie w liniach rozgraniczających dróg
3. Wprowadza się zasadę komunalnego systemu gromadzenia i usuwania odpadków

§ 25

1. Ustala się zasadę ogrzewania pomieszczeń oraz ogrzewania wody na cele bytowe wyłącznie w oparciu o elektryczność, gaz lub olej opałowy
2. Nie dopuszcza się realizacji urządzeń grzewczych opartych na spalaniu węgla

§ 26

W razie zbycia terenu przez właściciela przewiduje się naliczenie opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415) w wysokości 0 %.

§ 27

Ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Krzywiń

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa łeśzczyńskiego

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej

Barbara Antkowiak