UCHWAŁA Nr XIII/136/2000

RADY MIEJSKIEJ KRZYWINIA

z dnia 14 lutego 2000 r.

Na podstawie:

- Art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami)
- Art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996 r., z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska Krzywinia

uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie wsi Cichowo (Cichowo - Wschód), zwany dalej planem

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Cichowo - zwany dalej planem - obejmuje obszar w granicach działek o numerach geodezyjnych: 100/1, 102/3, 102/4 - w całości; 102/2 - w części oznaczonej na załączniku graficznym.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest rozwiązanie problemów funkcjonalno-przestrzennych oraz zapewnienie racjonalnej gospodarki zasobami środowiska przyjmując ekorozwój jako podstawę wszelkich działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) Tereny zabudowy letniskowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**

2) Tereny rekreacyjne, letniskowe i usług turystycznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
3) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**
4) Tereny parkowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Na tereny, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia bądź różnych zasadach zagospodarowania
   2) oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy
3. Na rysunku planu liczby występujące przed symbolami terenów, o których mowa w § 3 mają znaczenie porządkowe.

§ 5

Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu - na poszczególnych działkach,
4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynków w linii określonej na rysunku planu lub większej,
6) obiektach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie obiekty, których ewentualna uciążliwość nie przekracza granic działki i nie wymaga wyznaczenia strefy sanitarnej bądź izolacyjnej,
7) przeznaczeniu alternatywnym - należy przez to rozumieć funkcję zamienną, która zastępuje na danym terenie funkcję podstawową.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6

Przepisy zawierające ustalenia w celu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

§ 7

1. Ustalenia w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
   1) Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy poza obszarami wyznaczonymi w planie.
   2) Obiekty kubaturowe realizowane muszą być zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
   3) Wprowadza się zakaz podziałów wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
   4) Nie dopuszcza się realizacji napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych.
2. Ustalenia dotyczące uzbrojenia inżynieryjnego terenu:
   1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej
   2) odprowadzanie wód opadowych - przez system odstojników do wód otwartych
   3) odprowadzanie ścieków - w systemie kanalizacji sanitarnej
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz - zgodnie z warunkami podanymi przez dysponenta sieci.
   5) realizacja dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:
   1) odprowadzanie ścieków sanitarnych bezpośrednio do systemu kanalizacji sanitarnej, z zapewnieniem oczyszczania w oczyszczalni ścieków,
   2) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i ogrzewania wody wyłącznie z ekologicznych źródeł zasilania (gaz, energia elektryczna, olej opałowy,
   3) dopuszczalny maksymalny poziom hałasu: w dzień 40 dB, w nocy 35 dB
4. Obszar opracowania objęty strefą „W" ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji (nadzory archeologiczne i ewentualne ratownicze badania wykopaliskowe)

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 8

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 UT** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: rekreacja i wypoczynek, usługi turystyczne
2. Warunki zagospodarowania terenu:
   1) Ustala się przeznaczenie terenu pod realizację następujących funkcji: obiekty hotelowe, pensjonaty, urządzenia i obiekty sportowe, pola namiotowe, inne - związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym obszaru,
   2) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu i realizację ogrodzeń, pod warunkiem, że ogradzany obiekt ma powierzchnię nie mniej niż 3000 m^2 ,
   3) nie zezwala się na podział terenu na działki rekreacyjne oraz zabudowę indywidualnymi obiektami letniskowymi,
   4) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu,
   5) dopuszcza się przeznaczenie części terenu na poszerzenie ciągu komunikacyjnego (4 Kx) do szerokości max. 12 m,
   6) dopuszcza się wydzielenie terenów parkingowych wyłącznie w powiązaniu z funkcją poszczególnych obiektów i w nieprzekraczalnej liczbie 50 miejsc postojowych,
   7) maksymalna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę - 15 % ogólnej powierzchni terenu.
3. Warunki kształtowania zabudowy:
   1) wysokość budynków - do trzech kondygnacji naziemnych, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,0 m n.p.t., oraz poddaszem użytkowym,
   2) dostosowanie brył i elewacji budynków do lokalnych tradycji,
   3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 20 %,
   4) dopuszcza się łączenie funkcji obiektów (np. magazyny sprzętu sportowego i wodnego lokale gastronomiczne, pokoje gościnne) pod warunkiem zastosowania rozwiązań eliminujących niedogodności i ewentualne zagrożenia,
   5) adaptuje się w planie istniejące obiekty z prawem przebudowy, rozbudowy i modernizacji pod warunkiem respektowania ustaleń określonych wyżej.
4. Obszar w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej. Obowiązują rygory w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania oraz istniejących substancji o wartościach kulturowych. Wszelka działalność inwestycyjna w zakresie lokalizacji, projektowania, przebudowy i nowej zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 ML ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: rekreacja i wypoczynek
2. Warunki zagospodarowania terenu:
   1) Ustala się przeznaczenie terenu pod realizację następujących funkcji: urządzenia i obiekty sportowe, place zabaw, pola namiotowe, inne – niekubaturowe - związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym obszaru,
   2) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu i realizację ogrodzeń, pod warunkiem, że ogradzany obiekt ma powierzchnię nie mniej niż 2000 m^2 ,
   3) nie zezwala się na podział terenu na działki rekreacyjne oraz zabudowę indywidualnymi obiektami letniskowymi,
   4) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych wyłącznie w związku z funkcją podstawową,
   5) obiekty kubaturowe nie mogą być realizowane w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora,
   6) powiązanie obszaru z drogą publiczną poprzez ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem K,
   7) dopuszcza się wydzielenie, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy zbiorczej, terenów parkingowych pod warunkiem :
      a) ograniczenia powierzchni całkowitej terenu parkingowego do 1200 m^2
      b) ograniczenia liczby miejsc parkingowych do 60
      c) realizacji zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości w pasie terenu o szerokości min. 5 m,
   8) wewnętrzny układ komunikacyjny wyłącznie przez układ ciągów pieszych, z dopuszczeniem wjazdów do obiektów samochodów związanych z ich obsługą,
   9) ustala się minimalne szerokości pasów komunikacyjnych:
      a) drogi piesze - 3 m na terenach otwartych, 5 m - jeśli tereny położone po obu stronach drogi są ogrodzone
      b) drogi rowerowe - jak w 9a
      c) drogi pieszo-jezdne - 6 m - z ruchem pojazdów jednokierunkowym; 10 m - z ruchem dwukierunkowym,
   10) maksymalna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę - 10 % ogólnej powierzchni terenu.

§ 10

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 UT/ZP ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wypoczynku i rekreacji o charakterze ogólnodostępnym.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się w planie istniejący drzewostan z prawem jego przebudowy i uzupełniania,

2) nie dopuszcza się ogrodzeń i podziałów wewnętrznych,
3) nie zezwala się na realizację obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 5,
4) nie zezwala się na realizację dróg wewnętrznych , za wyjątkiem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
5) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
6) adaptuje się istniejące obiekty letniskowe do czasu ich technicznego zużycia.

§ 11

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 Kx ustala się :
1. Przeznaczenie terenu: komunikacja piesza
2. Ustalenia realizacyjne:
   1) nawierzchnia utwardzona,
   2) charakter drogi: ciąg pieszy z prawem dojazdu do posesji,
   3) nie zezwala się na wyznaczenie wzdłuż drogi miejsc postojowych.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 12

Ustala się, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 13

Ustalenia planu miejscowego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Krzywiń

§ 15

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej
(-) Czesław Janikowski