UCHWAŁA Nr XIII/137/2000

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 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 19990 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 - Południe)

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: 46, 48, 49, 50, 51/3, 53-56, 62, 257/5L

§ 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M

3) Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MRj
4) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K
5) Tereny użytków rolnych i leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem RL
6) Tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem U.

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 1:10000 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 budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii określonej w tekście lub na rysunku planu, albo w większej odległości od granicy działki,
6) linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przed linią

zabudowy, balkony, wykusze i przybudówki zewnętrznych schodów o wysięgu (głębokości) nie przekraczającej 1, 5 m,

7) obiektach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie obiekty, których ewentualna uciążliwość nie przekracza granic działki i nie wymaga wyznaczenia strefy sanitarnej bądź izolacyjnej,

8) przeznaczeniu alternatywnym - należy przez to rozumieć funkcję zamienną, która zastępuje na danym terenie funkcję podstawową.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów objętych planem

§ 6

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

§ 7

Ustalenia w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ogranicza się powierzchnię zabudowy do 15 % powierzchni poszczególnych terenów lub pojedynczych działek, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 2,
   2) ogranicza się maksymalną całkowitą powierzchnię zabudowy indywidualnych obiektów letniskowych do 100 m^2,
   3) wprowadza się zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700 m^2 - dla zabudowy letniskowej i 1500 m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej,
   4) ogranicza się powierzchnie terenów utwardzonych do maksimum 10 % powierzchni działki,
   5) dopuszcza się realizację obiektów letniskowych o konstrukcji lekkiej, bez fundamentowania,
   6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 5 m od granicy frontowej, oraz 4 m od granic bocznych i tylnej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 8,
   7) obowiązująca linia zabudowy, na terenach gdzie ją wyznaczono, w odległości 5 m od granicy frontowej działki, ale nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni
   8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, jeśli na działce sąsiedniej powstanie budynek bliźniaczy,
   9) okapy i gzymsy nie mogą pomniejszyć odległości od granicy działki o

więcej niż 0,5 m, natomiast balkony, loggie i tarasy o więcej niż 1 m.

10) forma nowych budynków mieszkalnych i letniskowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki w jasnych barwach, wykładziny drewniane bądź ceramiczne itp. W szczególności formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
   a) kształt bryły budynku - horyzontalny,
   b) rzut poziomy - prostokątny, z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand ,
   c) dach - dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 27-45° (budynków letniskowych do 60^0), ewentualnie z naczółkami, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, wypuszczony poza ściany szczytowe, z wiatrownicą w płaszczyznach równoległych do tych ścian; ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych; w przypadku potrzeby podświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami; dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowych; stosowanie dachów czterospadowych dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku, nachylenie połaci głównych $27\text{-}45^0$.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zieleni:
   1) ograniczenia dotyczące wysokości
      a) drzewa i krzewy rosnące bliżej niż 2 m od granicy działki mogą osiągać wysokości najwyżej do 3 m,
      b) przy nasadzeniach obowiązuje zasada, że zewnętrzny docelowy obwód korony drzew i krzewów nie może przekroczyć granic działki,

3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
   1) ogrodzenie działek wyłącznie ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,8 m wysokości bezwzględnej z dopuszczeniem podmurówek do wysokości nie przewyższającej 60 cm nad powierzchnią terenu
   2) dopuszcza się realizację żywopłotów o wysokości maksimum 1,8 m
   3) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych tylko w obrębie zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem zakazu wykonywania takich ogrodzeń w linii frontowej działki.

4. W przypadku, gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy:
   a) nie istnieje podział na działki budowlane oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg dojazdowych i osiedlowych,
   b) istniejące podziały są niezgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania

terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa, uwzględniającej:
- układ projektowanych dróg dojazdowych i osiedlowych
- projektowany podział na działki
- usytuowanie projektowanych obiektów, budynków i urządzeń, lub wykonania projektu podziału całej jednostki bilansowej, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 8

Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu:
1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) rozprowadzanie wody z sieci wodociągowej
   2) dopuszcza się ujęcia własne, które zlokalizowane mogą być w odległości co najmniej 7,5 m od granicy działki
   3) dopuszcza się sytuowanie studni wspólnej na granicy dwóch działek
2. W zakresie odprowadzania wód:
   1) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, poprzez system odstojników do wód otwartych
   2) nie dopuszcza się odprowadzania wód bezpośrednio do jeziora
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
   1) odprowadzanie ścieków - docelowo - w systemie zbiorczym do oczyszczalni ścieków
   2) realizację bezodpływowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów.
4. W zakresie gromadzenia i utylizacji odpadów:
   1) obowiązuje gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem wywozu na wysypisko gminne
   2) nie dopuszcza się spalania na terenie otwartym jakichkolwiek odpadów.

§ 9

Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:
1. W zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:
   1) odprowadzanie ścieków wytwarzanych w budynkach mieszkalnych, letniskowych, usługowych – docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych
   2) nie zezwala się realizacji obiektów i urządzeń wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania lub stosowania specjalnych technologii oczyszczania,
   3) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych poprzez system odstojników do kanalizacji deszczowej.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
   1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i ogrzewania wody wyłącznie na bazie prądu elektrycznego, gazu, paliw płynnych,
   2) dopuszcza się spalanie drewna do ogrzewania pomieszczeń (kominki),
   3) ograniczenie zawarte w ust. 2 pkt. 1 nie dotyczy istniejących obiektów mieszkalnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem:
   1) ustala się maksymalny dopuszczalny poziom dźwięku, hałasu: w dzień 40 dB, w nocy 35 dB
   2) dopuszcza się krótkotrwały poziom dźwięku, hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 70 dB w dzień.

§ 10

Ustalenia zawarte w rozdziale II nie obowiązują, jeśli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III stanowią inaczej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 M/ML ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne i letniskowe
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) Usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe
   2) zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji
   3) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu,
   2) maksymalna wysokość budynków - 8 m - liczona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy dachu,
   3) dostosowanie bryły budynku do lokalnych tradycji (dach dwuspadowy o kącie nachylenia 45° z tolerancją 10 %),
   4) ogranicza się wysokość obiektów gospodarczych do wysokości 1,5 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
   5) minimalna powierzchnia działek pod usługi nie mniejsza niż 300 m^2, z preferencją dla działek większych, zabezpieczających jednocześnie miejsca postojowe dla klientów

6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki.
7) ustala się zasadę, że obszar zagospodarowywany pod zabudowę letniskową zawierać będzie nie mniej niż 15 działek w jednym kompleksie, a zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową - nie mniej niż 10 działek ,
8) powiązanie komunikacyjne obszaru systemem ulic wewnętrznych o szerokości minimalnej 10 m oraz ulic zbiorczych o szerokości minimalnej 12 m,
9) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenów oznaczonych symbolem 6 K – nie mniej niż 8 m od krawędzi drogi

4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest:
1) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
2) zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod obiekty wymienione w punktach 1 i 3 nie przekraczały 25 % całości terenów oznaczonych symbolem 1 M/ML.
3) spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska obejmujące:
a) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
b) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji, a tym samym wywołać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
c) obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska.

§ 12

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

1. Tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową z prawem przebudowy, rozbudowy i modernizacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale
3. Dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkalnej
4. Nie zezwala się na lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o charakterze przemysłowym oraz ferm wielkotowarowych.
5. Warunkiem realizacji usług i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jest spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska, tzn., że wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów mogących prowadzić stale lub krótkookresowe uciążliwości dla pozostałych funkcji terenu.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 8 m od krawędzi drogi

§ 13

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 ZP ustala się :
1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej
2. Dopuszcza się :
   1) realizację ciągów komunikacyjnych utwardzonych jako łączników pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i letniskowej
   2) realizację sieci uzbrojenia inżynieryjnego w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem 3 ZP.

§ 14

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 R/ZP ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: użytki rolne, bez prawa zabudowy
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń niska urządzona, zieleń parkowa, zadrzewienia i zakrzewienia, urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 15

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 M-U ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi ogólnodostępne związane z obsługą ruchu turystycznego i zielenią towarzyszącą
3. Przeznaczenie alternatywne: parkingi
4. Warunki zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa - działki o powierzchni min. 900 m^2
   2) zabudowa usługowa - działki o powierzchni min. 500 m^2
   3) parkingi - kompleksy parkingowe do 60 miejsc postojowych rozdzielonych pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m i zajmującej przynajmniej 25 % powierzchni ogólnej terenu
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 8 m od krawędzi jezdni
   5) realizacja funkcji mieszkaniowej wyklucza możliwość realizacji kompleksu parkingowego

§ 16

Na terenach oznaczonych symbolem **6 K** ustala się:
1. Tereny komunikacji publicznej
2. Linie rozgraniczające: 20 m
3. Nawierzchnia utwardzona z wydzielonymi dwustronnie chodnikami (na terenach zabudowy zwartej)
4. Realizacja uzbrojenia inżynieryjnego terenu w liniach rozgraniczających drogi

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 17

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 %.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Krzywinia

§ 20

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