RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

UCHWAŁA NR VI/65/2003
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 27 czerwca 2003r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem zabudowy letniskowej dla obszaru położonego we wsi **CICHOWO.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr III/37/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Cichowo.

Rada Miejska Krzywinia
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem zabudowy letniskowej dla obszaru położonego w obrębie wsi **Cichowo.**

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany: **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z PRAWEM ZABUDOWY LETNISKOWEJ** opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zawierającej również granice władania gruntami.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu i załącznik do rysunku branża ENERGETYKA stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§ 3.

1. Plan składa się z:
   1) rysunku planu i załącznika do rysunku,
   2) treści uchwały czyli ustaleń.

§ 4.

1. **Przedmiotem** planu jest realizacja uchwały Nr III/37/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 27 grudnia 2002 roku i dotyczy:

   1) ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) określenia lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   4) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

2. **Celem** planu jest przekształcenie obszaru w większości użytkowanego rolniczo na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem zabudowy letniskowej.

§ 5.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :
   1) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas będących w użytkowaniu rolniczym .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II i III niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska **przyrodniczego i kulturowego** :

   1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
   2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających wody podziemne i środowisko gruntowe przed zanieczyszczeniami w szczególności ropopochodnymi w związku z systemem komunikacyjnym,
   3) ustala się, że prace budowlane nie mogą powodować szkód w ekosystemach dla zachowania właściwych stosunków wodnych, a w szczególności roślinności torfowiskowej, łąkowej i wodnej. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy ją bezzwłocznie odtworzyć i odbudować ciągi melioracyjne itp.,
   4) teren objęty planem leży w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego, dla którego obowiązują zakazy, ograniczenia i zasady gospodarowania wymienione w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego Nr 82/92 z dnia 1.08.1992r. /Dz. Urz. Nr 11 poz. 131/,
   5) ustala się ograniczenie hałasu do 45 dB w godzinach dziennych oraz do 40 dB w godzinach nocnych,
   6) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w **§ 1** uchwały,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu i załącznik do rysunku stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Krzywinia, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

5) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią, a krawędzią jezdni,

8) **intensywności zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,

9) **wysokości obiektów budowlanych /budynków/** - należy przez to rozmieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

10) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,

11) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,

12) **zakazywaniu, nakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,

13) **zalecaniu** – należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- **przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania,**
- **lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,**
- **zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.**

§ 8.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami/symbolami:
   1) **„MN ZR"** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem zabudowy l letniskowej
   2) **„UT"** – teren usług turystyki i rekreacji z prawem zabudowy kubaturowej
   3) **„KUd"** – teren komunikacji
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:

   1) **„1 MN, ZR"**
      a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej gruntowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną „KUd" zgodnie z rysunkiem planu,
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie kondygnacje; w tym poddasze użytkowe,
      d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 65°,
      e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu, oraz cechować się jednorodnością formy i detalu,
      f) nasycenie terenu zielenią do 50 %,
      g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30%,

   2) **„ 2 MN, ZR"**

      a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej gruntowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną „KUd" zgodnie z rysunkiem planu,
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy" – zgodnie z rysunkiem planu,
      c) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż dwie kondygnacje; w tym poddasze użytkowe,
      d) budynki pokryte dachami dwuspadowymi, czterospadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci do 65°,
      e) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej, krajobrazu i specyfiki tego terenu, oraz cechować się jednorodnością formy i detalu,
      f) nasycenie terenu zielenią do 50%,
      g) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 30%,

   3) **„3 UT"**

      a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej gruntowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną „KUd" zgodnie z rysunkiem planu,
      b) ustala się na tym terenie możliwość urządzenia pola namiotowego lub campingowego w drodze budowy domków campingowych.
      W przypadku pola namiotowego winno ono być wyposażone we wszystkie zgodne z przepisami urządzenia w zakresie higieniczno-sanitarnym.
      Na tym terenie dopuszcza się również formę wypoczynku – agroturystykę. W przypadku realizacji agroturystyki wysokość obiektu do dwóch kondygnacji i poddasze użytkowe, nachylenie połaci dachowych do 60°,
      Lokalizacja tego obiektu w części południowej działki,

c) charakter architektoniczny obiektów winien nawiązywać do tradycji lokalnych,
d) realizację zainwestowania tego terenu powinna poprzedzać koncepcja zagospodarowania uwzględniająca ustalenia niniejszego planu,
e) zakazuje się wtórnego podziału tego terenu,

4) **„ KUd"**

a) ulica dojazdowa jednoprzestrzenna,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00m a zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,00 x 14,00 m,
c) nawierzchnia utwardzona.

4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki terenu oznaczonego na rys. planu symbolami:

1) **„1 MN, ZR".**

- zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu,
- plan zezwala na wyznaczenie innej liczby działek pod warunkiem że liczba wyznaczonych działek będzie nie mniejsza niż 5 (pięć) i nie większa niż 9 (dziewięć),
- warunkiem zmiany liczby działek jest utrzymanie wyznaczonej komunikacji wewnętrznej i zasad podziału zgodnych z rysunkiem planu.

3) **„2 MN, ZR"**

- zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu,
- plan zezwala na wyznaczenie innej liczby działek pod warunkiem że liczba wyznaczonych działek będzie nie mniejsza niż 4 (cztery) i nie większa niż 7 (siedem),
- warunkiem zmiany liczby działek jest utrzymanie wyznaczonej komunikacji wewnętrznej i zasad podziału zgodnych z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9.

1. **zasilanie energetyczne -** na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem. Ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego.
Planuje się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej infrastruktury linią kablową niskiego napięcia. Linię planuje się prowadzić przelotowo przez złącza kablowe wolnostojące w chodniku w odległości 0,6m od granicy działek.
Realizację w zakresie zasilania w energię elektryczną projektowanego zespołu zabudowy należy prowadzić zgodnie z załącznikiem do rysunku planu branża „ENERGETYKA" Sposób zasilania w energię elektryczną.
Szczegółowe zagadnienia będą rozwiązane w oparciu o projekty budowlane na podstawie „Prawa energetycznego".

2. **zaopatrzenie w wodę** – z wodociągu wiejskiego, lub własnego ujęcia poprzez sieć wewnętrzną.

3. **telekomunikacja** – ustala się konieczność wykonania uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów zabudowanych w zakresie sieci telefonicznej – skablowanej lub podziemnej,

4. **odprowadzanie ścieków** – dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) – docelowo obowiązkowe podłączenie do planowanej kanalizacji. Zaleca się budowę ekologicznych oczyszczalni przydomowych, które w gminie Krzywiń traktuje się jako zadanie priorytetowe,

5. **ścieki deszczowe** – należy odprowadzać poprzez indywidualne systemy odstojników do wiejskich sieci kanalizacji deszczowej,

6. **odpady komunalne** – winny być gromadzone na własnej posesji w specjalistycznych kontenerach i zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko śmieci (zgodnie z programem gminnym),

7. **energia cieplna** – zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii cieplnej np.: energia elektryczna, gaz olej opałowy (tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń),

8. **w obrębie obszaru** objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych, drogi zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej i zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,

9. ustala się, że podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą **projekty branżowe** .

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§10.

1. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje się strefą „W" ochrony archeologicznej.
2. Działalność inwestycyjna w strefie „W" wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§11.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym , w stosunku do obszaru objętego planem , ustala się w wysokości 5 %

§ 12

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz.U. Nr 16 z dnia 22 lutego 1995r poz.78 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie **gruntów rolnych**

R kl V	o powierzchni	0,43 ha
S/R kl V	o powierzchni	0,10 ha
R kl VI	o powierzchni	0,47 ha
S/R kl VI	o powierzchni	0,23 ha

w miejscowości Cichowo na cele określone w niniejszym planie.

§ 13.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywinia .

§ 14.

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

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk