**UCHWAŁA NR XI/70/2007**

**RADY MIEJSKIEJ KRZYWINIA**

**z dnia 20 września 2007 r.**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi CICHOWO (wschodnia część planu)**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz.1591 2001r. z późniejszymi zmianami) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 2003r. ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/307/2006 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 21 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (wschodnia część planu) uchwalonego uchwałą Nr XVIII/184/96 z dnia 23 września 1996r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego z dnia 1996r. nr 51 poz. 171, Rada Miejska Krzywinia, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, **uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (wschodnia część planu) zwaną dalej planem.**

**§1.1.** Granice obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu zatytułowany **„ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (wschodnia część planu) w gminie Krzywiń** opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:
   a. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
   b. rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   c. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, umożliwiających prowadzenie działalności turystyczno – rekreacyjnej i usługowej oraz występowanie funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnej dbałości o środowisko naturalne.

## Rozdział I
## USTALENIA OGÓLNE

**§2.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1. Tereny usług turystycznych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UT/MN**.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z agroturystyką i prawem prowadzenia usług rekreacyjnych /tj. np.: zwierzyniec/, oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN/UTz**.
3. Tereny zabudowy usługowej - obsługa ruchu turystycznego /handel, gastronomia/, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UTg**.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**.
5. Tereny usług w zakresie turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UThg**.
6. Tereny dróg wewnętrznych i publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KD**.
7. Na rysunku planu obowiązującymi również ustaleniami są:
   a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ustalone planem;
   c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – postulowane;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy.
8. Strefa „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej.

**§3.** Oznaczenia graficzne dla obszaru objętego opracowaniem, występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

**§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami NATURA 2000.
2. Obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko – Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra".
3. Nie zezwala się na prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie odpadów niebezpiecznych według klasyfikacji odpadów ustalonej w przepisach odrębnych.
4. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się zastosowanie ekologicznych (niskoemisyjnych) sposobów ogrzewania opartych na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska przy wykorzystaniu urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.
5. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia.

**§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Cały teren objąć strefą „W" ochrony archeologicznej.
2. Działalność inwestycyjna na terenie objętym planem w części zawierającej jednostki bilansowe: 1UT/MN, 2MN/UTz, 3UTg, 6KD, 7KD, wymaga uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.
3. Teren objęty planem w części zawierającej jednostki bilansowe 4MN i 5UThg, znajduje się w granicach Strefy „A" – ścisłej ochrony konserwatorskiej, dopuszczającej wprowadzenie funkcji usługowej i mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych. Działalność inwestycyjna dla tej części terenu możliwa jest po uzyskaniu uzgodnienia dokumentacji na etapie koncepcji i projektu ostatecznego.

**§6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Dla jednostek bilansowych wyznaczonych w planie dopuszcza się wtórny podział nieruchomości po spełnieniu warunków:

a) zagwarantować dostęp do drogi publicznej dla każdej z wydzielonych działek;

b) linie podziałowe prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych w stosunku do pasa drogowego;

c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m².

**§7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację uzbrojenia terenu: w urządzenia i sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, energetyczne i telekomunikacyjne – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasada modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1. Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KD, 7KD i 8KD – drogi dojazdowe;
   2. Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych w granicach wyznaczonych jednostek bilansowych;
   3. Zapewnić drogi pożarowe;
   4. Miejsca parkingowe wyznaczyć w miarę potrzeb w granicach wyznaczonych jednostek bilansowych lub działek budowlanych.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
   a) zasady ogólne uzbrojenia:
   – zaleca się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej;
   b) sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacji prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
   c) działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi;
   d) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przykanaliki do sieci kanalizacyjnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania nie mające negatywnego oddziaływania na środowisko;
   e) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego z Urzędu Gminy Krzywinia;
   f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w szczególności z terenów komunikacji kołowej, po uprzednim podczyszczeniu do grawitacyjnej kanalizacji deszczowej;
   g) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie. Na terenie nieruchomości zaleca się gromadzenie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
   h) sieć wodociągową należy prowadzić w ulicach jednocześnie zapewniając zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych;
   i) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek budowlanych i dróg.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   b) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywa się na zasadach określonych przepisami szczególnymi, po uprzednim wystąpieniu zainteresowanych z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia wraz z wymaganymi załącznikami;

c) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w obrębie planu, usunięcie tych kolizji stanowi zadanie w całości realizowane przez wnioskującego o zatwierdzenie planu.

d) planowane sieci elektroenergetyczne SN i n.n. generalnie lokalizować na terenach ogólnie dostępnych dróg i ciągów pieszych;

e) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicach działek budowlanych i dróg.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

W zakresie podłączenia sieci telefonicznej należy rozbudować infrastrukturę telekomunikacyjną i połączyć z istniejącym systemem wsi i gminy na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

6. Zasady gospodarki odpadami stałymi:

a) gromadzenie i usuwanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania wsi i gminy;

b) ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości;

c) zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów;

d) uciążliwość związana z procesem gromadzenia odpadów nie może przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność usługowa powodująca ich powstawanie.

## Rozdział II
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§8. Dla terenów usług turystycznych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„1UT/MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę terenu w obrębie jednostki bilansowej najwyżej w 40%.
3. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych w zakresie obsługi turystyki i wypoczynku /takich jak: handel, gastronomia, hotelarstwo, agroturystyka, urządzenia pola namiotowego / i mieszkalnych.
5. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku spełnienia wymogów określonych w pkt 6, 7 i 8.
6. W stosunku do istniejącej zabudowy ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystania terenu na cele usług – handel, gastronomia, hotelarstwo, agroturystyka, urządzenia pola namiotowego, obsługi ruchu turystycznego lub mieszkaniowe.
7. Zabudowa usługowa:
   a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy – wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;
8. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy - wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 0,50m od poziomu terenu;

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;

d) plan ustala możliwość sytuowania niedużych budynków gospodarczych i budynków garażowych, o powierzchni zabudowy do 35m², o wysokości jednej kondygnacji, o charakterystyce dachu zbliżonej do budynku mieszkalnego.

9. Zaleca się kształtowanie zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.
10. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych.
11. Plan ustala docelowo wprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż linii brzegowej jeziora Cichowo, na terenie - wzdłuż północnej granicy jednostki.
12. Ciągi piesze dla terenów jednostki powinny posiadać nawierzchnię z materiałów naturalnych. Brak możliwości wprowadzenia asfaltu, płyt betonowych, wylewek cementowych itp.
13. Ewentualne ogrodzenia działek powinny być ażurowe, wykonane z użyciem materiałów naturalnych, bądź w formie żywopłotów.
14. Wymagane jest wprowadzenie zróżnicowanej zieleni. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
15. Dopuszcza się umieszczenie obiektów małej architektury i rekreacji codziennej, takich jak np.: ławki, elementy placów zabaw i gry, urządzenia w zakresie sportu i rekreacji, kosze na śmieci oraz obiekty architektury ogrodowej.
16. Dopuszcza się wtórny podział działek pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenu na cele zabudowy rekreacyjnej oraz minimalnej powierzchni działki 800m².
17. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska – wodnego oraz powietrza atmosferycznego.
18. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek hodowli zwierząt, czy jakiejkolwiek produkcji rolnej.
19. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KD /w układzie komunikacyjnym planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r./.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z agroturystyką i prawem prowadzenia usług rekreacyjnych /tj. np.: zwierzyniec/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„2MN/UTz"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę terenu w obrębie jednostki bilansowej najwyżej w 40%.
3. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych /dla właściciela czy zarządcy założenia inwestycji/, usługowych /handlu i gastronomii/ obsługujących mini ZOO oraz obiektów przeznaczonych dla przechowywania – hodowli zwierząt dla celów pokazowych i wymiany zwierzyńca.
5. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku spełnienia wymogów określonych w pkt 6, 7 i 8.
6. W stosunku do istniejącej zabudowy ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystania terenu na cele usług obsługi mini ZOO i mieszkaniowe.
7. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy - wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 0,50m od poziomu terenu;

10.

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym;

d) plan ustala możliwość sytuowania niedużych budynków gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m², o wysokości jednej kondygnacji, o charakterystyce dachu zbliżonej do budynku mieszkalnego.

8. Zabudowa usługowa obsługi mini ZOO /handel, gastronomia, przechowywanie hodowla zwierząt/:

a) wysokość: maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

b) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25° do 45° kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub strzechą;

c) powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów do 100m².

9. Zaleca się kształtowanie zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.

10. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych.

11. Ciągi piesze /komunikacyjne/ w obrębie jednostki, powinny posiadać nawierzchnię z materiałów naturalnych. Brak możliwości wprowadzenia asfaltu, płyt betonowych, wylewek cementowych itp.

12. Plan ustala możliwość wprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż linii brzegowej jeziora Cichowo, na terenie - wzdłuż północnej granicy jednostki.

13. Wymagane jest wprowadzenie zróżnicowanej zieleni. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

14. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska – wodnego oraz powietrza atmosferycznego, zgodnie z odrębnymi przepisami.

15. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KD /w układzie komunikacyjnym planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r./.

**§10.** Dla terenów zabudowy usługowej - obsługa ruchu turystycznego /handel, gastronomia/, jednostki bilansowej oznaczonej **„3UTg"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się zabudowę terenu w obrębie jednostki bilansowej najwyżej w 40%.

3. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%.

4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych z przeznaczeniem na handel lub/i gastronomię.

5. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku spełnienia wymogów określonych w pkt 6 i 7.

6. W stosunku do istniejącej zabudowy ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków bądź wykorzystania terenu na cele usług: handlu lub/i gastronomii.

7. Zabudowa usługowa;

a) wysokość: dwie kondygnacje nadziemne;

b) wysokość posadowienia: poziom zerowy - wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 0,50m od poziomu terenu;

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym.

8. Zaleca się kształtowanie zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.

9. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska – wodnego oraz powietrza atmosferycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym planem, będących bezpośrednim sąsiedztwem jednostki bilansowej /w układzie planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r./.

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„4MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę terenu w obrębie jednostki bilansowej najwyżej w 40%.
3. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażowego.
5. Plan dopuszcza adaptację istniejących obiektów przy spełnieniu wymogów określonych w pkt 6 i 7.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy - wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastoczerwonym;
   d) otwory okienne wypełnione oknami z podziałem krzyżowym, symetrycznym;
   e) otwory drzwiowe wypełnione drzwiami o podziałach ramowo – płycinowych.
7. Zabudowa gospodarcza i garażowa:
   a) wysokość: jedna kondygnacja, w kalenicy do 10,00m;
   b) dachy nawiązujące do geometrii zabudowy mieszkaniowej;
   c) stolarka okienna i drzwiowa nawiązująca do stolarki zabudowy mieszkaniowej.
13. Zaleca się kształtowanie zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.
14. Zakaz wprowadzania reklam.
15. Wymagane jest wprowadzenie zróżnicowanej zieleni. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, stanowić powinny powierzchnie biologicznie czynne.
16. Ewentualne ogrodzenia działki powinny być ażurowe, wykonane z użyciem materiałów naturalnych.
17. Architektura nowo projektowanych lub zmienianych obiektów, wymaga dwuetapowego uzgodnienia dokumentacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, tzn. na etapie koncepcji i projektu ostatecznego.
18. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym planem, będących bezpośrednim sąsiedztwem jednostki bilansowej /w układzie planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r./.

12.

**§12.** Dla terenu usług w zakresie turystyki i wypoczynku, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „5UThg" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę terenu w obrębie jednostki bilansowej najwyżej w 40%.
3. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%.
4. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy w zakresie turystyki i wypoczynku, takich jak, np.:
   - Pensjonat;
   - Dwór Soplicowo;
   - „Zaścianek" – domy noclegowe;
   - Obiekt gastronomiczny z winiarnią;
   - wiata zabawowo - rekreacyjna z zapleczem socjalnym i sanitarnym;
   - „Zamek" – obiekt wielofunkcyjny – bar, sala fitness, basen, SPA itp.;
   - Zagroda Wielkopolska;
   - Garaż dwupoziomowy;
   - Budynki socjalne, zaplecze, garaże;
   - Kotłownia;
   - i inne o funkcji uzupełniającej.
5. Plan ustala /w obrębie tej jednostki/ lokalizację przepompowni ścieków oraz niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.
6. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku spełnienia wymogów określonych w pkt 7.
7. Zabudowa turystyczno – usługowa: mieszkaniowa:
   a) wysokość:
      – jedna kondygnacja z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego lub dwie kondygnacje,
      – dla obiektu „Zamek" – obiekt wielofunkcyjny - trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastoczerwonym;
   d) otwory okienne wypełnione oknami z podziałem krzyżowym, symetrycznym;
   e) otwory drzwiowe wypełnione drzwiami o podziałach ramowo – płycinowych.
8. Zaleca się kształtowanie zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.
9. Dopuszcza się wydzielanie ścieżek spacerowych i rowerowych.
10. Wymagane jest wprowadzenie zróżnicowanej zieleni. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, stanowić powinny powierzchnie biologicznie czynne.
11. Ewentualne ogrodzenia działki powinny być ażurowe, wykonane z użyciem materiałów naturalnych.
12. Architektura nowo projektowanych lub zmienianych obiektów, wymaga dwuetapowego uzgodnienia dokumentacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, tzn. na etapie koncepcji i projektu ostatecznego.

13. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym planem, będących bezpośrednim sąsiedztwem jednostki bilansowej /w układzie planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r./.

**§13.** Dla terenów dróg publicznych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„6KD"** ustala się obowiązujące parametry i zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Droga jednoprzestrzenna pieszo – jezdna, utwardzona;
2. Szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu.

**§14.** Dla terenów dróg wewnętrznych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„7KD"** ustala się obowiązujące parametry i zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Droga jednoprzestrzenna pieszo – jezdna, utwardzona;
2. Szerokość drogi – nie mniej niż 5,00m.

**§15.** Dla terenów dróg wewnętrznych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„8KD"** ustala się obowiązujące parametry i zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Droga jednoprzestrzenna pieszo – jezdna, utwardzona;
2. Szerokość drogi – nie mniej niż 5,00m;
3. Obustronne chodniki dla pieszych;
4. Zaleca się wprowadzenie pasa zieleni.

## Rozdział III
## USTALENIA KOŃCOWE

**§16.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %.

**§17.** 1. Traci moc uchwała Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996., w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.
2. Uchwała, o której mowa w pkt 1 podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywinia.

**§19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Roman [illegible]

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

**ZAŁĄCZNIK NR 2**
**do uchwały Nr XI/70/2007**
**Rady Miejskiej Krzywinia**
**z dnia 20 września 2007r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**Rady Miejskiej**
**Krzywinia**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (wschodnia część planu).

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska Krzywinia rozstrzyga co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Krzywinia załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, z powodu braku uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

GMINA KRZYWIN

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

**ZAŁĄCZNIK NR 3**
**do uchwały Nr XI/70/2007**
**Rady Miejskiej Krzywinia**
**z dnia 20 września 2007r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (wschodnia część planu)

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska Krzywinia określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgadnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) zadania własne gminy.

§2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Uchwalenie w/w zmiany planu miejscowego jest na terenie w części uzbrojonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.
2. Realizowane więc będzie dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
3. Wydatki na poszczególne zadania realizacji dozbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
4. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.
5. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

   a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego -„PPP", a także właścicieli nieruchomości;
   b) wydatki z budżetu gminy;
   c) współ finansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
      - dotacji unijnych,
      - dotacji samorządu województwa,
      - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
      - kredytów i pożyczek bankowych,
      - innych środków zewnętrznych.

17.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk