RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Uchwała Nr XXXII/256/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 28 października 2009r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno – rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Krzywinia Nr XX/156/2008 z dnia 20 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno - rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo, Rada Miejska Krzywinia po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzywiń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/401/2002 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 12 września 2002r. (ze zmianami), uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno – rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
   1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.
   2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2.
   3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku graficznym nr 1 (granica obejmuje działki nr geod.: 100/8, 100/3, 99, 31, 1).
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek obrębu wsi Cichowo, jak również gminy Krzywiń. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów na tereny usług turystyczno - rekreacyjnych.

§2. 1. Następujące określenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granice obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
   3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – postulowane.
   4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
   5) Granice terenu objętego założeniem pałacowo – parkowym i ochroną konserwatorską.
   6) Symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
      a) **„U"** – tereny zabudowy usługowej;
      b) **„ZP/U"** – tereny zieleni urządzonej – parkowej z zabudową usługową;
      c) **„ZP"** – tereny zieleni urządzonej (zieleń parkowa);
      d) **„ZUp" –** tereny przyjezierne - plaża piaszczysto - trawiasta;
      e) **„WS" –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych (Jezioro Cichowo);
      f) **„KS" –** tereny obsługi komunikacji - parking;
      g) **„KP"** – tereny komunikacji – ciąg pieszo-rowerowy;
      h) **„KDp"** – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej - alejki parkowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **Uchwała** – niniejsza uchwała.
2) **Przepisy szczególne i odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
3) **Teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia.
4) **Urządzenia infrastruktury technicznej** – sieci i obiekty infrastruktury technicznej takie jak m. in. : stacje transformatorowe, stacje gazowe, redukcyjno – pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków.
5) **Obiekty i urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno – sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
6) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami infrastruktury technicznej, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami.
7) **Wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego.
8) **Obiekty małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak: huśtawki, drabinki, ławki, kosze na śmieci itp.

Rozdział II
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
1. Obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko – Osieckiego wraz z zadrzewieniami Gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra". Obowiązują przepisy szczególne i odrębne w zakresie celów ochrony przyrody.
2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane.
3. Do celów grzewczych ustala się wykorzystanie energii elektrycznej oraz paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji; zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł energii. Należy korzystać z urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanych zanieczyszczeń.
4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
5. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych.
6. Oddziaływanie wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Obszar objęty planem leży w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej oraz gazu ziemnego: „Śrem – Jarocin" nr 29/2001/p z dnia 28.09.2001r. – ważnej do 28.09.2012r.
8. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem na terenach zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „U" oraz na terenach obsługi komunikacji – parking, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KS" poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na tym poziomie określonym w przepisach szczegółowych.

§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1. W granicach terenu objętego opracowaniem planu znajduje obszar stanowiący założenie pałacowo – parkowe w Cichowie, wpisane do rejestru zabytków z wyłączeniem jednostek:
   1) Pałac – nr rej.: 1399/A, dec. Z 24.02.1973 r.
   2) Park – nr rej.: 1664/A, dec. Z 21.12.1974 r.
2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
   1) Obejmuje się ochroną zabytki wpisane do rejestru zabytków.
   2) W pałacu wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje zakaz rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji.
   3) Prace remontowe przy zabytku wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych.

4) Prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją.
5) Obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję. Obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.
6) W obrębie parku – zachowaniu podlega rzeźba terenu, układ przestrzenny i historyczny oraz drzewostan.
7) Wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków.

3. W granicach opracowania planu znajdują się zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
   1) Kuchnia dworska (na południe od pałacu).
   2) Oficyna (na wschód od pałacu).
   3) Dom mieszkalny (na północ od oficyny).
   4) Murowane ogrodzenie zachowane w części południowej założenia pałacowo -parkowego
4. W odniesieniu do obiektów o których mowa w §5. ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4 obowiązują następujące ustalenia:
   1) Ochronie podlegają charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał, historyczny wystrój elewacji.
   2) Zachowaniu podlegają tradycyjne rozwiązania architektoniczne.
   3) Rozbiórkę obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych (np. po potwierdzeniu złego stanu technicznego budynku, przy wskazaniu utraty przez niego wartości zabytkowych).
   4) Wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego typu obiektów wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.
5. Zachowaniu, konserwacji oraz ewentualnej modernizacji podlegają elementy kolejki wąskotorowej wiążącej zespół pałacowo – parkowy z podwórzem folwarcznym.
6. Teren objęty planem znajduje się w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Działalność inwestycyjna dla tego terenu możliwa jest po uzyskaniu uzgodnienia dokumentacji na etapie koncepcji i projektu ostatecznego.
7. Obszar w granicach objętych opracowaniem planu objęty jest strefą „W" ochrony archeologicznej:
   1) Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W" są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.
   2) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.
2. Obowiązuje realizacja zieleni pełniącej rolę zieleni ozdobnej, realizowanej jako zadrzewienia i zakrzewienia. Na terenie skarp zieleń należy realizować jako kępowe lub powierzchniowe pełniące funkcję również przeciwerozyjne.
3. Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
4. Zakazuje się budowy lokalizacji wież i urządzeń telefonii komórkowej oraz jakichkolwiek obiektów czy urządzeń powyżej 12m npt.

§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie innych jednostek bilansowych.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
4. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**
   1) Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) „1KP" – ciąg pieszo-rowerowy;
      b) „10KDp" - droga publiczna klasy dojazdowej – alejka parkowa;
      c) drogi wewnętrzne realizowane wg potrzeb w obrębie poszczególnych określonych w przepisach szczegółowych jednostek bilansowych.
   2) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.
   3) W ramach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów.

4) Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych w granicach wyznaczonych jednostek bilansowych określonych w przepisach szczegółowych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
   1) Zasady ogólne uzbrojenia: zaleca się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej
   2) Tereny pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania (budowa szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków oczyszczalni ścieków itp. - przy czym ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków).
   3) Plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki.
   4) Gromadzenie i oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych nie może przekroczyć granic terenu, na którym te ścieki powstają.
   5) Zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji deszczowej ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z trenów komunikacji kołowej bez uprzedniego oczyszczenia.
   6) Przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci.
   7) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd do jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
   8) Ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanego systemu wodociągu gminnego z dopuszczeniem stosowania indywidualnych studni do czasu realizacji sieci wodociągowej.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki**:
   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
   2) Przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.
   3) Planowane sieci elektroenergetyczne wyłącznie doziemne.
   4) Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
   1) Dopuszcza się uzbrojenie terenu objętego planem w obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych.
   2) Zaopatrzenie w gaz dopuszcza się przez budowę infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**
   1) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
   2) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.
9. **Zasady gospodarki odpadami:**
   1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych opartą na istniejącym systemie oczyszczania gminy.
   2) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie i gminnym planem gospodarki odpadami.
   3) Ustala się selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki oraz systematyczny wywóz odpadów przez wyspecjalizowane, koncesjonowane służby.
   4) Zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów.
   5) Proces gromadzenia odpadów nie może przekroczyć granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad warunków łączenia i podziału nieruchomości:

1. Ustala się zakaz podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego planem za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami jednostek bilansowych „2U" i „6U".

2. Dopuszcza się wydzielenie działek dla dróg wewnętrznych oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§9. Dla terenów komunikacji – ciąg pieszo-rowerowy, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**1KP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
3. Zakazuje się wprowadzenia asfaltu, płyt betonowych.

§10. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**2U**" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu – obsługa ruchu rekreacyjno - turystycznego.
2. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych z przeznaczeniem na handel, gastronomię, obsługę turystyki wodnej.
3. Dopuszcza się lokalizację takich obiektów i urządzeń jak:
   1) urządzenia higieniczno-sanitarne;
   2) przechowalnia sprzętu turystycznego, wodnego;
   3) i inne związane z przeznaczeniem tego terenu.
4. Charakterystyka zabudowy:
   1) Kształtowanie obiektów – zaleca się łączenie punktów usługowych w obiekt jednoprzestrzenny lub w przypadku więcej niż jednego obiekty powtarzalne.
   2) Wysokość - jedna kondygnacja naziemna.
   3) Dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 35° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym.
5. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
6. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach jednostki nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu.
7. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% powierzchni całkowitej terenu.
6. Dopuszcza się usytuowanie obiektów małej architektury.
7. Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych.
8. Dostępność komunikacyjna:
   1) Z terenów drogi gminnej nr geod. 32 istniejącej – usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
   2) Z terenów ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem „1KP" - zgodnie z rysunkiem planu.

§11. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**3ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona (parkowa i leśna) z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, małej architektury, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, urządzeń rekreacji wodnej.
2. Dopuszcza się sytuowanie ścieżek pieszych.
3. Teren należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, pełniącej rolę zieleni ozdobnej, realizowanej jako zadrzewienia i zakrzewienia. Na terenie skarp zieleń należy realizować jako kępowe lub powierzchniowe pełniące funkcję również przeciwerozyjne.

§12. Dla terenów przyjeziernych - plaża piaszczysto - trawiasta, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**4ZUp**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie terenu – plaża.
1. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się wykonanie pomostów drewnianych dla wędkarzy i sprzętu pływającego w ilości nie więcej niż dwa.
4. Dostępność komunikacyjna - z terenów drogi gminnej oznaczonej nr geod. 32 istniejącej – usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

§13. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych (Jezioro Cichowo), jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„5WS"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe (Jezioro Cichowo).
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację urządzeń wodnych w szczególności nabrzeża, pomostu i przystani.
3. Możliwość rybackiego użytkowania jeziora co wiąże się z powszechnym dostępem do wód /prawo wodne/.
4. Ustala się niedopuszczenie do nadmiernego porośnięcia brzegów i dna zbiornika wodnego roślinnością.
5. Dopuszcza się uprawianie sportów wodnych.
6. Obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia zgodnie z obowiązującą uchwałą Nr XXVI/263/09 Rady Powiatu Kościańskiego z dnia 22 kwietnia 2009 roku.
7. Ustala się realizację kąpielisk w miejscach do tego przeznaczonych.

§14. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„6U"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu - usługi związane z obsługą kąpieliska.
2. Ustala się możliwość usytuowania budynków obsługi kąpieliska.
3. Dopuszcza się inną zabudowę kubaturową związaną z funkcją tego terenu tj. np.;
   1) Małe punkty handlowe.
   2) Małe obiekty higieniczno-sanitarne.
   3) Przechowalnia sprzętu turystycznego, wodnego.
4. Charakterystyka zabudowy:
   1) Dach – symetryczny, dwuspadowy.
   2) Wysokość – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe.
   3) Możliwość podpiwniczenia budynku.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach jednostki nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% powierzchni całkowitej terenu.
7. Obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych w granicach działki.
8. Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych.
9. Dostępność komunikacyjna z istniejącej działki o nr geod. 102/3 – własności gminy.

§15. Dla terenów obsługi komunikacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„7KS"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu - ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych i pojazdów zbiorowego transportu zorganizowanych w poziomie terenu, utwardzone.
2. Wykonanie nawierzchni z kamienia naturalnego (bruku) lub kostki betonowej typu starobruk.
3. Możliwość zlokalizowania w obrębie jednostki bilansowej jednokondygnacyjnego budynku związanego z obsługą wjazdu o powierzchni nie więcej niż 20m^2.
4. Dostępność komunikacyjna – z terenów drogi gminnej oznaczonej nr geod. 100/5.

§16. Dla terenów zieleni urządzonej – parkowej z zabudowa usługową, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„8ZP/U"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia.
2. Obowiązuje realizacja zieleni pełniącej rolę zieleni ozdobnej, realizowanej jako zadrzewienia i zakrzewienia jako uzupełnienie. Na terenie skarp zieleń należy realizować jako kępowe lub powierzchniowe pełniące funkcję również przeciwerozyjne.
3. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej.
4. Zachowaniu podlega rzeźba terenu, układ przestrzenny i historyczny oraz drzewostan.
5. Zakazuje się wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji pałacu wpisanego do rejestru zabytków.
6. Zakazuje się budowy innych obiektów kubaturowych.
7. Dla zabytków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust.4.
8. Dopuszcza się zmianę gabarytów budynku oficyny oznaczonego na rysunku planu nr 2 do wielkości jakie posiada dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu nr 3.
9. Dopuszcza się przebudowę wewnątrz obiektów w celu zapewnienia unowocześnienia modernizacji, w celu dostosowania do wymogów funkcjonalnych oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie. Przebudowa po wcześniejszym uzgodnieniu z konserwatorem zabytków i zapewnieniu udokumentowania stanu pierwotnego.

10. Zachowaniu i konserwacji oraz modernizacji podlegają elementy kolejki wąskotorowej.
11. Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych w formie alejek z nawiązaniem do pierwotnego układu komunikacyjnego parku.
12. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie jednostki „7KS".
13. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych/parkingowych zaopatrzenia, usług i dojazdu pojazdów i/lub dla osób niepełnosprawnych lub z ograniczoną sprawnością itp.
14. Dostępność komunikacyjna:
    1) Z terenów drogi gminnej oznaczonej nr geod. 100/5 istniejącej – usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.
    2) Z terenów drogi publicznej klasy dojazdowej – alejki parkowej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „10KDp" – zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Dla terenów zieleni urządzonej – parkowej z zabudowa usługową, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„9ZP/U"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2. Przeznaczenie terenu – ośrodek rekreacyjno–sanatoryjno-wypoczynkowy typu „spa" z częścią hotelową.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Charakterystyka zabudowy:
    1) Dopuszcza się sytuowanie pojedynczego obiektu lub kompleksu kilku mniejszych powiązanych galeriami.
    2) Wysokość – dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.
    3) Dach dwuspadowy, łamany – tzw. dach polski, mansardowy.
    4) Możliwość podpiwniczenia budynku.
    5) Bryła budynku lub zespołu budynków powiązanych galeriami powinna wpisywać się w ukształtowanie terenu oraz historyczne zadrzewienie, nowa zabudowa nie może przekraczać gabarytów pałacu wpisanego do rejestru zabytków.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% terenu.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni terenu.
7. Obowiązuje realizacja zieleni pełniącej rolę zieleni ozdobnej, realizowanej jako zadrzewienia i zakrzewienia. Na terenie skarp zieleń należy realizować jako kępowe lub powierzchniowe pełniące funkcję również przeciwerozyjne.
8. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych/parkingowych zaopatrzenia, usług i dojazdu pojazdów i/lub dla osób niepełnosprawnych lub z ograniczoną sprawnością itp.
9. Ustala się realizację drogi wewnętrznej jako kontynuacji drogi publicznej klasy dojazdowej – alejki parkowej, jednostki bilansowej „10KDp" celem dojazdu do projektowanego - ych obiektu – ów.
10. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w formie alejek parkowych dla obsługi komunikacji terenu i jego funkcji.
11. Dostępność komunikacyjna:
    1) Z terenów drogi publicznej dojazdowej - alejki parkowej oznaczonej symbolem „10KDp" - zgodnie z rysunkiem planu.
    2) Z terenów ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem „1KP" – zgodnie z rysunkiem planu.

§18. Dla terenów drogi publicznej klasy dojazdowej – alejki parkowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **„10KDp"** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym z drogą gminną oznaczoną nr geod. działki 100/5.
3. Ustala się przekrój ulicy jednoprzestrzenny.
4. W liniach rozgraniczających ustala się sytuowanie ścieżki rowerowej.
5. Nawierzchnię wykonać z naturalnych materiałów, utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§19. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz. 1266 z 2004r. ze zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 1,72 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 12.08.2009r., znak DR.I.6110-40/09.

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

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Krzywiń.

§22. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XXXII/256/2009
Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 28 października 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych
w obrębie wsi Cichowo

Przedstawiam uchwałę z załącznikami wymaganymi zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia dot. sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Do opracowania projektu planu przystąpiono we wrześniu 2008r. Podstawą podjęcia prac planistycznych była uchwała Nr XX/156/2008 Rady Miejskiej Krzwinia z dnia 20 sierpnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo.

Procedura sporządzenia planu, przebiegała następująco:

1. Na podstawie **Uchwały Nr XX/156/2008 z dnia 20 sierpnia 2008r.** Rady Miejskiej Krzywinia przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego planu.
2. Dnia **4 września 2008r**. w „Panoramie Leszczyńskiej" Nr 36 (1491) ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 17, pkt 1 ustawy) – 26 września 2008r. minął termin składania wniosków do projektu planu.
3. Pismem **7322/8/2008 z dnia 05.09.2008r.** zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do sporządzenia mpzp – w zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu – do dnia 29 września 2008r.
4. Zgodnie z art. 17 ust. 4 i 5, Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko.
5. Zgodnie z art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko został uzgodniony zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Poznaniu i PPIS w Kościanie.
6. Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń zaakceptował projekt mpzp. Zgodnie z art. 17 ust. 6 i 7 ustawy projekt mpzp został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania – pismami : znak 7322/8/2008 z dnia 03.04.2009r., 03.06.2009r. i 04.06.2009r. Uzgodnienia i opinie, w tym opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej spływały do dnia 2 września 2009r.
7. W związku z art. 17 ust. 8 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla terenu usług turystyczno - rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo** wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 12.08.2009r., znak: DR.I.6110-40/09 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 1,72 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
8. Dnia **3 września 2009r.** w „Panoramie Leszczyńskiej" Nr 36 (1542) ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (art. 17, ust. 10 ustawy).
9. W dniach od **11 września do 5 października 2009r**. projekt mpzp był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie mpzp rozwiązaniami odbyła się dnia **30 września 2009r.** – 20 października 2009r. minął termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Z dyskusji sporządzono protokół.
10. W czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu /na dyskusji publicznej/ złożono uwagi. Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń po zapoznaniu się z uwagami rozstrzygnął o ich uwzględnieniu i wprowadzeniu zmian w treści projektu uchwały oraz dokonaniu korekty projektu rysunku.
11. Aktualnie prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo, zarówno w części formalno - prawnej jak i merytorycznej zostały zakończone.

Informacje dotyczące procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo oraz procedury sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze zamieszczone zgodnie z ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz.1227) w formie ogłoszeń i obwieszczeń:

- przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo z dnia 4 września 2008r.;
- wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo z dnia 3 września 2009r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Krzywinia uchwala **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo**, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego. Do projektu planu uwagi nie zostały zgłoszone.
W procedurze planistycznej został zapewniony udział społeczeństwa zgodnie z obowiązującymi w/w ustawami.

Część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcie stanowią załączniki do uchwały.

W związku z powyższym przedkładam:
1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Zał. Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Zał. Nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu.
4. **Zał. Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majorczyk

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXII/256/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 28 października 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo

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** po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyczno-rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo oraz Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń ustala co następuje:

§ 1. Stwierdza się konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z Rozstrzygnięciem Burmistrza z dnia 21.10.2009r. uwzględnionym w tabeli „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

§ 2. W wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu i wprowadzenia zmian, nie stwierdza się konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY

GMINA KRZYWIŃ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Majarczyk

RADA MIEJSKA
KRZYWINIA

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXII/256/2009
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 28 października 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Krzywinia

W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu usług turystyczno- rekreacyjnych w obrębie wsi Cichowo

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 zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 591) zadania własne gminy.

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

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.
4. 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.
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