

**UCHWAŁA NR VII/46/2011  
RADY GMINY KRZYKOSY  
z dnia 11 maja 2011 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy w miejscowości Witowo – likwidacja dróg wewnętrznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; ze zmianami), zwanej dalej ustawą, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, uchwalonego uchwałą Nr V/23/2007 z dnia 22 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 58 z dnia 19 kwietnia 2007 r., poz. 1526), w miejscowości Witowo – likwidacja dróg wewnętrznych, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/178/2005 Rady Gminy Krzykosy z dnia 31 sierpnia 2005 r., ze zmianami.
2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zatytułowana: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy w miejscowości Witowo – likwidacja dróg wewnętrznych”, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzykosy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzykosy o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę rzutów powierzchni wszystkich budynków na danej działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej, bez powierzchni elementów drugorzędnych, np. balkonów,

schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego i powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np.: szklarnie, altany.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 4.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U;
  - 2) teren zabudowy zagrodowej RM.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5.

Zakazuje się lokalizacji budynków blaszanych oraz obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 6.

Dopuszcza się:

- 1) wykonywanie podpiwniczeń budynków na głębokość jednej kondygnacji podziemnej,
- 2) uzupełnianie przekrycia budynku określonego w § 19 pkt 2 lit. c i § 20 pkt 2 lit. c, na powierzchni jego rzutu odpowiadającej 30% powierzchni zabudowy – fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych;
- 3) krycie dachem jednospadowym lub płaskim budynków gospodarczych i inwentarskich lokalizowanych w granicach działek lub budynków o długości boku mniejszej niż 3,5 m.

§ 7.

Od strony dróg publicznych dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń azurowych:

- 1) o wysokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 2) o powierzchni pełnej nie przekraczającej 50% powierzchni ogrodzenia.

§ 8.

1. Dopuszcza się wyłącznie stosowanie reklam o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniach oraz fasadach budynków.
2. Górne krawędzie reklam:
  - 1) sytuowanych na ogrodzeniu nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia;
  - 2) sytuowanych na ścianie nie mogą sięgać powyżej okapu dachu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### § 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na terenie zabudowy zagrodowej RM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### § 10.

Nakazuje się zaopatrzenie budynków w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej.

#### § 11.

1. Z zastrzeżeniem ust. 3, nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Zakazuje się sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej, nakazuje się podłączenie budynków do kanalizacji sanitarnej i likwidację zbiorników na ścieki.

#### § 12.

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków należy zagospodarować w granicach własnej działki budowlanej bez szkody dla działek sąsiednich.

#### § 13.

1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych powstające w obszarze powierzchni szczelnych na działkach budowlanych należy zagospodarowywać w sposób nie pogarszający stanu środowiska, stosując indywidualne rozwiązania, do których uzyskano wymagane prawem pozwolenia.
2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, o których mowa w ust. 1, do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia z osadów i zanieczyszczeń ropopochodnych.

#### § 14.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa niskoemisyjne, energię elektryczną lub energię ze źródeł odnawialnych.

#### § 15.

1. Odpady komunalne należy magazynować na terenie każdej posesji i zagospodarowywać zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Nadmiar mas ziemnych wydobywanych lub przemieszczanych w związku z prowadzonymi pracami ziemnymi należy zagospodarowywać na miejscu w granicach działki budowlanej w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, wywozić w miejsce wskazane przez służby gminne lub zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach o odpadach.
3. Nadmiar mas ziemnych wydobywanych lub przemieszczanych w związku z prowadzonymi pracami ziemnymi należy zagospodarowywać na miejscu w granicach

działki budowlanej w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi lub wywozić na zasadach określonych w przepisach odrębnych w miejsce wskazane przez służby administracyjne.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 16.

1. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W przypadku odkrycia, podczas wykonywania prac ziemnych, materiałów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 17.

Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy.

## **Rozdział 7**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 18.

Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 19.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania budynków innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki służące nieuciążliwej działalności usługowej, budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, garaże i obiekty małej architektury;
  - b) sytuowania budynków wyższych niż:
    - mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
    - handlowych – 2 kondygnacje nadziemne i wyższych niż – 8 m,
    - garaży – 1 kondygnacja nadziemna i wyższych niż – w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych do 10° – 4,5 m, a w przypadku dachów o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° – 6 m,
  - c) przeznaczania na cele zabudowy terenu o powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego garażu oraz jednego budynku o przeznaczeniu usługowym lub handlowym; dopuszcza się sytuowanie garażu na maksymalnie 3 samochody,

- e) sytuowania posadzki parteru na poziomie wyższym niż 0,60 m od poziomu terenu,
  - f) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d, wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
    - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>, a bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
    - w przypadku zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej i wyłącznie usługowej – 800 m<sup>2</sup>,
    - w przypadku lokalizowania wyłącznie niewielkich budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 20 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i handlowych,
  - c) z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 i 3, stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 35° do 45°, połacie muszą być parami symetryczne i zbiegać się w kalenicy bez uskoku;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie budynków w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej oraz bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) lokalizowanie lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z planowaną zabudową oraz remonty sieci i urządzeń istniejących,
  - c) zachowanie istniejących wysokości i geometrii dachu przy przebudowie budynków i innych parametrach niż określono wyżej,
  - d) wydzielanie działek mniejszych niż określono w pkt 1 lit. f, o ile działka przeznaczona zostanie na cele sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielania dojazdu do działki, a także, o ile działka służyć ma na cele regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem; warunki urządzenia zjazdu określi zarządca drogi.

## § 20.

Na terenie zabudowy zagrodowej RM:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania budynków innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekty związane z produkcją rolną, garaże i obiekty małej architektury;
  - b) sytuowania budynków wyższych niż:
    - mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
    - gospodarczych pomocniczych i hodowlanych oraz garaży – 8 m,
    - wiat i garaży na sprzęt rolniczy, budynków składowo-magazynowych – 12 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - c) przeznaczania na cele zabudowy terenu o powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) sytuowania posadzki parteru na poziomie wyższym niż 0,60 m od poziomu terenu,
  - e) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d, wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - c) z zastrzeżeniem § 6 pkt. 2 i 3, stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 35° do 45°, połacie muszą być parami symetryczne i zbiegać się w kalenicę bez uskoku;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie budynków w zabudowie wolno stojącej oraz bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) lokalizowanie lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z planowaną zabudową oraz remonty sieci i urządzeń istniejących;
  - c) zachowanie istniejących parametrów przy przebudowie budynków,
  - d) wydzielanie działek mniejszych niż określono w pkt 1 lit. e, o ile działka przeznaczona zostanie na cele sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia dojazdu do działki, a także, o ile działka służyć ma na cele regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki sąsiedniej;
  - e) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem; warunki urządzenia zjazdu określi zarządca drogi.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

#### § 21.

1. Obszar objęty miejscowym planem jest położony w granicach terenów objętych reżimem wysokiej ochrony OWO, położonych w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 – pradoliny warszawsko-berlińskiej w strukturach czwartorzędowych.
2. Lokalizowane obiekty spełniać muszą warunki ochrony ustalone dla terenów zbiornika wód podziemnych, o której mowa w ust. 1, w tym muszą być dostosowane do struktur hydrogeologicznych.

#### § 22.

1. Obszar objęty miejscowym planem jest położony na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Budynki należy lokalizować z uwzględnieniem zabezpieczeń właściwych dla sytuacji, o której mowa w ust. 1, i zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

#### § 23.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” (OSO) „Dolina Środkowej Warty” – kod obszaru PLB300002.
2. Lokalizowane obiekty spełniać muszą warunki ochrony ustalone dla terenów, o których mowa w ust. 1.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 24.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 25.

1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.
2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów budowlanych z urządzeniami drenarskimi, urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

§ 26.

Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić wymagania dotyczące zagrożenia powszechnego, w tym pożarowego, wynikającego z istniejącej sieci gazowej;

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 27.

1. Podłączenia sieci wewnętrznych na działce budowlanej do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.
2. Dla kablowych przyłączy do sieci infrastruktury technicznej należy zachować właściwe odległości poziome od innych urządzeń podziemnych.
3. Podłączenie budynku do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci, na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 28.

Nie określa się terenów wymagających tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**Rozdział 13**  
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36**  
**ust. 4 ustawy**

§ 29.

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U – 0,0%;
- 2) dla terenu zabudowy zagrodowej RM – 0,0%;

**Rozdział 14**  
**Przepisy końcowe**

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzykosy.

§ 31.

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