

**UCHWAŁA NR VII/47/2011
RADY GMINY KRZYKOSY
z dnia 11 maja 2011 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Witowo – działka nr ewid. 190/3

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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Uchwala 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), dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Witowo – działka nr ewid. 190/3, 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, dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Witowo – działka nr ewid. 190/3”, 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.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) „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

zewnątrznego 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 MN;
 - 2) teren drogi wewnętrznej KDW
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przebieg drogi i jej szerokość w liniach rozgraniczających wraz z podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5.

Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży 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.

1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń:
 - 1) pełnych;
 - 2) wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych i żelbetowych;
 - 3) wyższych niż 1,7 m;
 - 4) zawierających ostro zakończone elementy metalowe.
2. Dopuszcza się wyłącznie sytuowanie ogrodzeń ażurowych o powierzchni pełnej nie większej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

Dla terenu oznaczonego symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8.

1. Zaopatrzenie obiektów w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej.
2. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody.

§ 9.

1. Z zastrzeżeniem ust. 3, ścieki bytowe należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.
2. Zakazuje się sytuowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

3. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych, w szczelnym bezodpływowych zbiornikach na ścieki, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

§ 10.

Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu w sposób nienaruszający naturalnego spływu wód i niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.

§ 11.

1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych powstające w obszarze dróg wewnętrznych i 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.

§ 12.

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

§ 13.

1. Odpady komunalne należy magazynować na terenie każdej posesji i zagospodarować zgodnie z 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.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji; zakres badań archeologicznych określi pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15.

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

§ 16.

Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od strony drogi – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) od granicy lasu – zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§ 17.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków wyższych niż:
 - mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
 - garaży – 1 kondygnacja nadziemna i wyższych niż – w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych do 10° – 3,5 m, a w przypadku dachów o nachyleniu 35° do 45° – 6 m,
 - b) przeznaczania na cele zabudowy terenu o powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego garażu; dopuszcza się sytuowanie garażu na maksymalnie 3 samochody,
 - d) sytuowania posadzki parteru na poziomie wyższym niż 0,60 m od poziomu terenu,
 - e) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m²,
 - f) sytuowania nośników reklamowych;
- 3) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - c) z zastrzeżeniem pkt 2 lit a, stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 35° do 45°, połacie muszą być parami symetryczne i zbiegać się w kalenicy bez uskoku;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób powodujący kolizji z planowaną zabudową, z wyjątkiem lokalizowania stacji i urządzeń telefonii komórkowej, oraz remonty sieci i urządzeń istniejących,
 - b) stosowanie w garażach dachów o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 10°,
 - c) budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z przyległej drogi wewnętrznej KDW.

§ 18.

1. Na terenie drogi wewnętrznej KDW, zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż obiekty służące obsłudze ruchu drogowego oraz innych niż sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Droga KDW:
 - 1) jest zakończona placem do nawracania pojazdów;
 - 2) posiada włączenie do najbliższej położonej drogi publicznej poprzez przyległą drogę wewnętrzną, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

3. Dla drogi wewnętrznej KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających i wymiary placu do nawracania pojazdów określoną na rysunku miejscowego planu.

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

§ 19.

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.

§ 20.

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.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21.

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

§ 22.

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.

§ 23.

1. Uwzględnia się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
2. Po obu stronach linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15 m, po 7,5 m po obu stronach linii, licząc od jej osi,

w którym lokalizację wszelkich obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii.

3. Obszar pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 2, określono na rysunku miejscowego planu.
4. Oznaczony pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV przestanie obowiązywać, bez konieczności zmiany miejscowego planu, w przypadku skablowania lub przełożenia przewodów elektroenergetycznych poza obszar przeznaczony na cele lokalizowania budynków.

§ 24.

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

§ 25.

Budowę nieprzepuszczalnej nawierzchni drogi wewnętrznej KDW należy poprzedzić budową systemu odprowadzenia wód deszczowych.

§ 26.

1. Lokalne sieci infrastruktury technicznej realizować należy poprzez:
 - 1) wodociąg – rozbudowę wodociągu gminnego;
 - 2) kanalizację sanitarną – rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) kanalizację deszczową – zastosowanie indywidualnych rozwiązań;
 - 4) sieć elektroenergetyczną – budowę sieci niskiego napięcia wyprowadzonej z planowanych stacji transformatorowych nasłupowych lub kontenerowych;
 - 5) gazociąg – rozbudowę sieci gazowej znajdującej się na terenie gminy,
 - 6) telekomunikację – rozwój różnych form sieci telekomunikacyjnej.
2. Podłączenia sieci wewnętrznych na działce budowlanej do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.
3. Dla kablowych przyłączy do sieci infrastruktury technicznej należy zachować właściwe odległości poziome od innych urządzeń podziemnych.
4. 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

§ 27.

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

§ 28.
Określa się stawki procentowe w wysokości: 0,0%.

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 29.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzykosy.

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