

3623

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 2001 r. 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 z 2003 r. ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/307/2006 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 21 marca 2006 r. 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 1996 r. Nr 51 poz. 171, Rada Miejska Krzywinia, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwała zmiany 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 Krzywinia” opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 spraw-

- ności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.
5. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia.
- 55.** 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.
- 56.** 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 800 m².
- 57.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1. Ustala się docelowo realizację uzbrojenia terenu: w urządzeniach 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 przykalki 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 połąci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie. Na terenie nieruchomości zaleca się gromadzenie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
 - h) sieć wodociągów 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 podłączyć z istniejącym systemem wsi i gminy na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

6. Zasady gospodarki odpadami stałymi:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów oprócz 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 0,50 m od poziomu terenu;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglasto-czerwonym 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 0,50 m 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 35 m², 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 biologicznie 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 800 m².
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.: zwierzyńiec), 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 0,50 m od poziomu terenu;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia postaci 35° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglasto-czerwonym lub grafitowym;
 - d) plan ustala możliwość sytuowania niedużych budynków gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35 m², 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 100 m².

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, wyłewek 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 biologicznie 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 0,50 m 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 Krzywina 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 0,50 m od poziomu terenu;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglasto-czerwonym;
 - d) otwory okienne wypełnione oknami z podziałem krzyżowym, symetrycznym;
 - e) otwory drzwiowe wypełnione drzwiami o podziałach ramowo - pływiniowych.
 7. Zabudowa gospodarcza i garażowa:
 - a) wysokość: jedna kondygnacja, w kalenicy do 10,00 m;
 - 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 Krzywina 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.** 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 0,50 m od poziomu terenu;
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglano-czerwonym;
 - 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 para-

metry 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 5,00 m.

§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 5,00 m;
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 2003 r. 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 %.

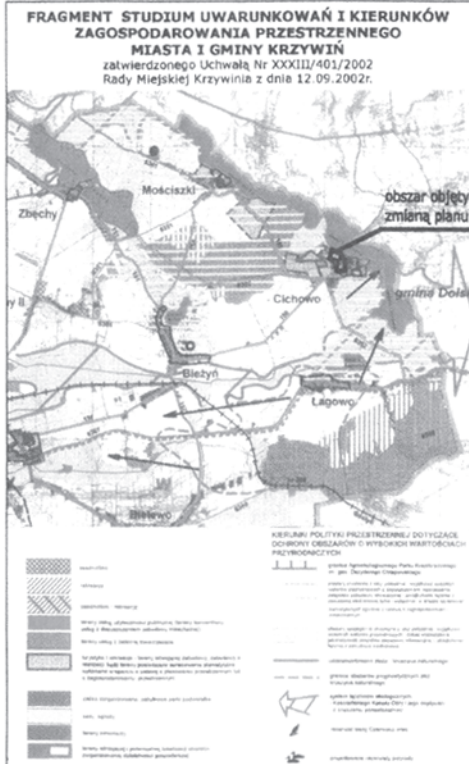
§17. 1. Traci moc uchwała Nr XVIII/184/96 Rady Miejskiej Krzywinia z dnia 23 września 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego Nr 51 poz. 171 z dnia 12.11.1996 r., 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.

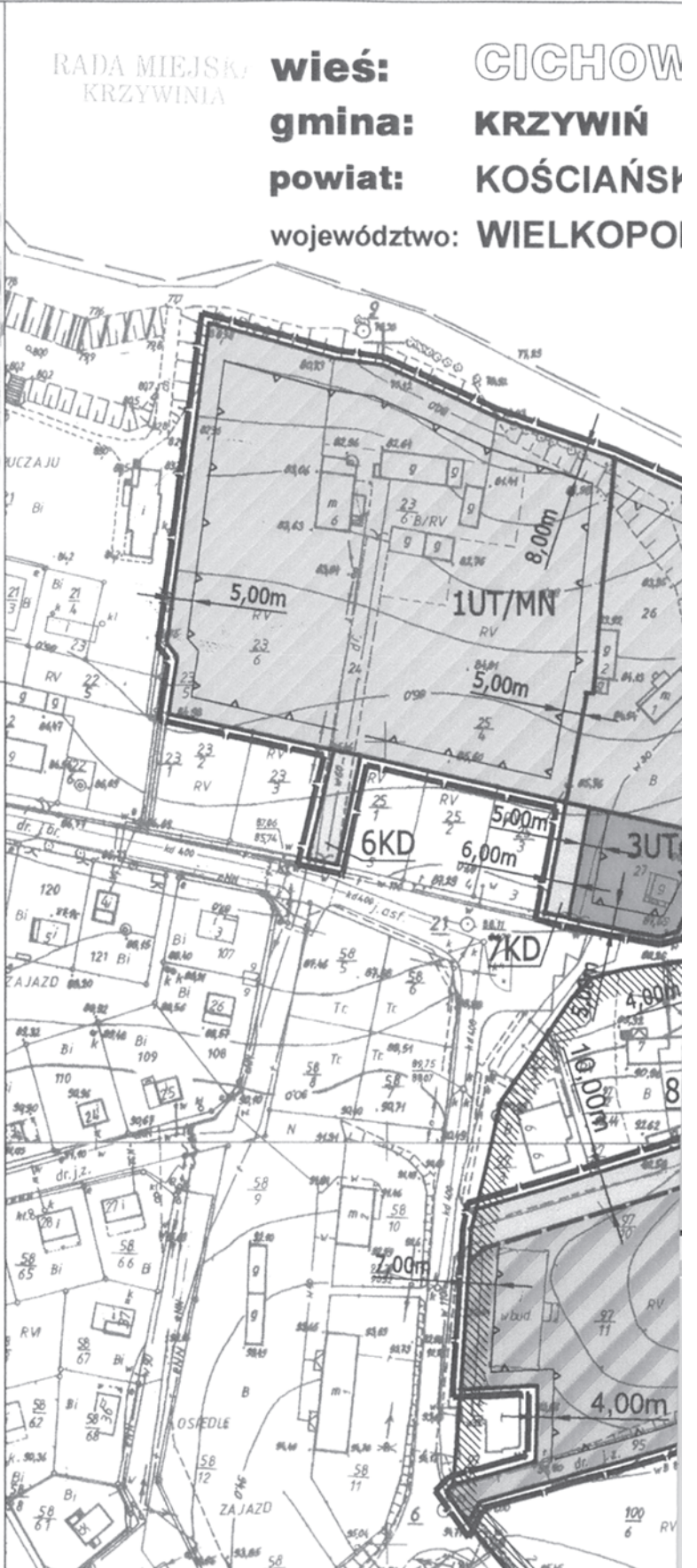
Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Roman Majorczyk



RADA MIEJSKA
KRZYWIŃ

wieś: CICHOWO
gmina: KRZYWIŃ
powiat: KOŚCIAŃSKI
województwo: WIELKOPOLSKI

- LEGENDA**
- OZNACZENIA LINIOWE**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - postulowane
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- UT/MN** tereny usług turystycznych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/UTz** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z agroturystyką i prawem prowadzenia usług rekreacyjnych /tj. np.: zwierzyniec/
 - UTg** tereny zabudowy usługowej -obsługa ruchu turystycznego /handel, gastronomia/
 - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - UThg** tereny usług w zakresie turystyki i wypoczynku
 - KD** tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych



0

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKREACYJNYCH WE WSI CICHOWO (WSCHODNIA CZĘŚĆ PLANU)

SKIE

ZAŁĄCZNIK Nr 1
DO UCHWAŁY NR XI/70/2007
RADY MIEJSKIEJ KRZYWINIA
z dnia 20 września 2007r.

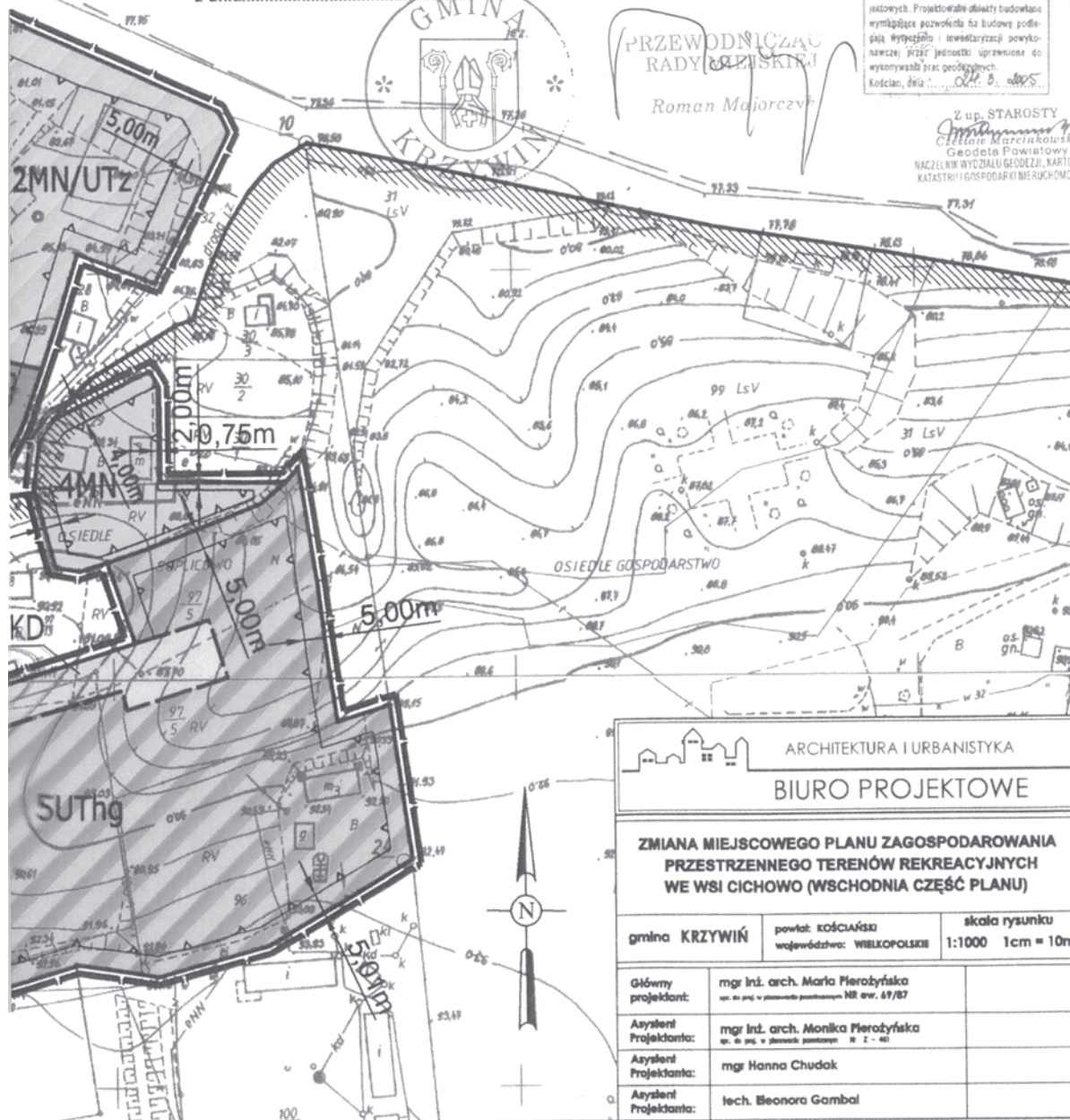
RYSUNEK PLANU

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR....., poz.
z dnia....., poz.

SKALA 1 : 1 000

STAROSTA KOŚCIAŃSKI
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami w Kościanie
W obszarze oznaczonym linią
dokonano aktualizacji treści mapy
zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uziemi
naszego przyjęto do zasobu powiatowego
o dniu
pod nr
Niniejsza mapa służy do celów pro-
jektowych. Projektowane zmiany budowlane
wymagają pozwolenia na budowę podle-
żną wytyczono i ewentualnie uproszczone do
wykonywania prac geodezyjnych.
Kościan, dnia
.....

Z up. STAROSTY
.....
Członek Zarządu Powiatu
Geodeta Powiatowy
NACZELNIK WYDZIAŁU GEODEZJI, KARTOGRAFII
I GOSPODARSTWA NIEMUCHOMOŚCIAMI



ARCHITEKTURA I URBANISTYKA	
BIURO PROJEKTOWE	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKREACYJNYCH WE WSI CICHOWO (WSCHODNIA CZĘŚĆ PLANU)	
gmina KRZYWIŃ	powiat KOŚCIAŃSKI województwo: WIELKOPOLSKIE
skala rysunku 1:1000 1cm = 10m	
Główny projektant:	mgr inż. arch. Maria Pierożyńska op. do proj. w planach zagospodarowania NR 61/87
Azyści Projektanta:	mgr inż. arch. Monika Pierożyńska op. do proj. w planach zagospodarowania NR Z - 461
Azyści Projektanta:	mgr Hanna Chudak
Azyści Projektanta:	tech. Eleonora Gambal

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XI/70/2007
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 20 września 2007 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XI/70/2007
Rady Miejskiej Krzywinia
z dnia 20 września 2007 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz.U. z 2003 r. 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 zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. 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 dobrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
3. Wydatki na poszczególne zadania realizacji dobrojenia 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) wspólne 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.

3624

UCHWAŁA Nr XI/71/2007 RADY MIEJSKIEJ KRZYWINIA

z dnia 20 września 2007 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi CICHOWO (północna i południowa 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 z 2001 r. 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 z 2003 r. ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/306/2006 Rady Miejskiej Krzywina z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (północna i południowa część planu) uchwalonego uchwałą Nr XVIII/184/96 z dnia 23 września 1996 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego z dnia 1996 r. Nr 51 poz. 171, Rada Miejska Krzywina, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych we wsi Cichowo (północna i południowa 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 (północna i południowa część planu) w gminie Krzywina” opracowany w skali 1:1.000, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług nieuciążliwych (w obiektach), oznaczone na rysunku planu symbolem – MN/Uh.
3. Tereny zabudowy usługowej (sportu i rekreacji), oznaczone na rysunku planu symbolem – UTs.
4. Tereny zabudowy usługowej (baza noclegowa, gastronomia, handel, sport i rekreacja), oznaczone na rysunku planu symbolem – UTsg.
5. Tereny zabudowy usługowej o funkcji turystycznej (baza noclegowa – pensjonat), oznaczone na rysunku planu symbolem – UTt.
6. Tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – UTL.
7. Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KD.
8. Na rysunku planu obowiązującymi również ustaleniami są:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy.