— 1067 —

UCHWAŁA Nr VIII/58/99
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim

z dnia 26 maja 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy letniskowej w Łężeczkach gmina Chrzypsko Wielkie.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996 r. Dz.U. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 15 poz. 139) Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy letniskowej w Łężeczkach gm. Chrzypsko Wielkie, w części nieruchomości oznaczonej ewidencyjnym numerem 97/1.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §l, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw,
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) funkcji terenu – jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek ogólnej powierzchni budynków, będącej sumą powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, do powierzchni terenu.

§3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46, z późn. zm.),
4) ustawa z dnia 31 kwietnia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity z dnia 21 marca 1994 r. Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
7) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego i ekologicznego oraz warunków, którym powinny odpowiadać drogi przeciwpożarowe (Dz.U. Nr 8, poz. 42).

§4

1. Obszar objęty planem.
   Planem obejmuje się obszar o powierzchni około 2,50 ha, położony w Gminie Chrzypsko Wielkie, w południowej części wsi Łężeczki, na wschód od drogi wojewódzkiej nr 103 i na zachód od Jeziora Chrzypskiego.
2. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planem
   1) Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.
   2) Granice, o których mowa w pkt 1, odpowiadają granicom nieruchomości oznaczonej ewidencyjnym numerem 97/1.

§5

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod zabudowę letniskową oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenu pod w/w funkcję, zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVI/113/97 z dnia 18 grudnia 1997 r.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
   3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, a także max. i min. wskaźniki intensywności zabudowy;

4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
5) tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy letniskowej w Łężeczkach, Gm. Chizypsko Wielkie są następujące:

§6

Ustalenie przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem.

1. Na obszarze określonym w §4 ust. 1 uchwały, ustala się przeznaczenie podstawowe, tereny oznaczone na rysunku symbolami:
   a) ML – zabudowa letniskowa;
   b) 1ZI – teren zieleni ochronnej z urządzeniami elektroenergetycznymi (EE) i przepompownią ścieków (NO);
   c) 2ZI – teren zieleni ochronnej z obiektem małej gastronomii;
   d) Dw – droga wewnętrzna dojazdowa, niepubliczna, zakończona placykiem końcowym dla samochodów osobowych.
2. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   – funkcję mieszkaniową realizowaną przez zmianę sposobu użytkowania obiektu lub przez nową zabudowę.

§7

Zasady zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

1. Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie działek min. 50% zielenią;
   b) ustala się wjazdy na działki z drogi wewnętrznej dojazdowych Dw, z zachowaniem warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
   c) ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowo-garażowych dla mieszkańców i postojowe dla przyjezdnych;
   d) ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadków komunalnych;
   e) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
   f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale;
   g) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
2. Zakazuje się:
   a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
   b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych,
   c) ogrzewania budynków węglem.
3. W wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenach ZI ustala się urządzenie terenu zielenią o charakterze ochronnym, stanowiącą fragment obudowy biologicznej zbocza.
4. Dopuszcza się tymczasową realizację pieszo jezdni o szerokości mniejszej niż określona w §8, ust. 2 pkt 1, jednak musi ona spełniać wymogi określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej pieszo jezdni – 4 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.

§8

1. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
   Linia ciągła na rysunkach planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
   1) Linie rozgraniczające drogi dojazdowej wewnętrznej, niepublicznej, Dw, przedstawiono na rysunkach planu zgodnie z ust. 1.
      Ustala się VII kat. drogi, z odpowiednim, wynikającym z przepisów odrębnych i szczególnych, włączeniem do drogi wojewódzkiej nr 103, przy zachowaniu warunków widoczności przy zjeździe.
      Ponadto ustala się:
      – 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
      – pieszo jezdnia o szerokości 5 m, o utwardzonej nawierzchni,
      – spadki podłużne i poprzeczne oraz budowa nawierzchni w oparciu o przepisy i Polskie Normy;
      – zakończone placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 10 x 12 m;
   2) Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, określonej w pkt 1, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
      a) kanalizacja sanitarna: z odpowiednim włączeniem do przepompowni ścieków;
      (§6 ust. 1, lit. b); plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej na terenie gminy, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które docelowo będą wykorzystane jako studzienki rewizyjne;
      b) kanalizacja deszczowa:
      – dla drogi – lokalna sieć ze studzienkami chłonnymi,
      – dla działek letniskowych ustala się zakaz odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
      c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę;
      d) urządzenia elektroenergetyczne – ze stacji transformatorowej, zrealizowanej na terenie 1ZI (EE), z wykorzystaniem istniejącej sieci średniego napięcia; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji stacji transformatorowej na terenie EE, podłączenie do istniejących stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;
      e) środki łączności – z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej;
      f) inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty

obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy.

1) Na obszarze określonym uchwałą, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
   a) budynki do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym z naturalnych materiałów (cegła i drewno),
   b) dopuszcza się podpiwniczenia;
   c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30°-45°, pokrycie z dachówki;
   d) nieprzekraczalna przednia linia zabudowy: 10 m od granicy działki;
   e) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy: 9 m od granicy działki;
   f) układ kalenic: równoległy do drogi;
   g) powierzchnia zabudowy: od 50 do 250 m^2;
   h) wskaźnik zabudowy, zgodnie z §2, pkt 10, 0,5-0,05;
   i) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących budynków garażowych;
   j) zakazuje się lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych;
   k) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
   Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
   a) Wydzielenie działek letniskowych może nastąpić wyłącznie na terenach ML, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
      - nie mogą być mniejsze niż 1000 m^2,
      - muszą mieć zapewniony dostęp do drogi Dw,
      - granice będą poprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczającej drogi Dw,

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§9

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w §3 przepisów odrębnych lub szczególnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§10

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy letniskowej w Łężeczkach, gm. Chrzypsko Wielkie, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gm. Chrzysko Wielkie, uchwalony przez Radę Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwałą Nr IV/22/94 z dnia 6 grudnia 1994 r. (opublikowany w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 22/94, poz. 241), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w §4.

§11

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

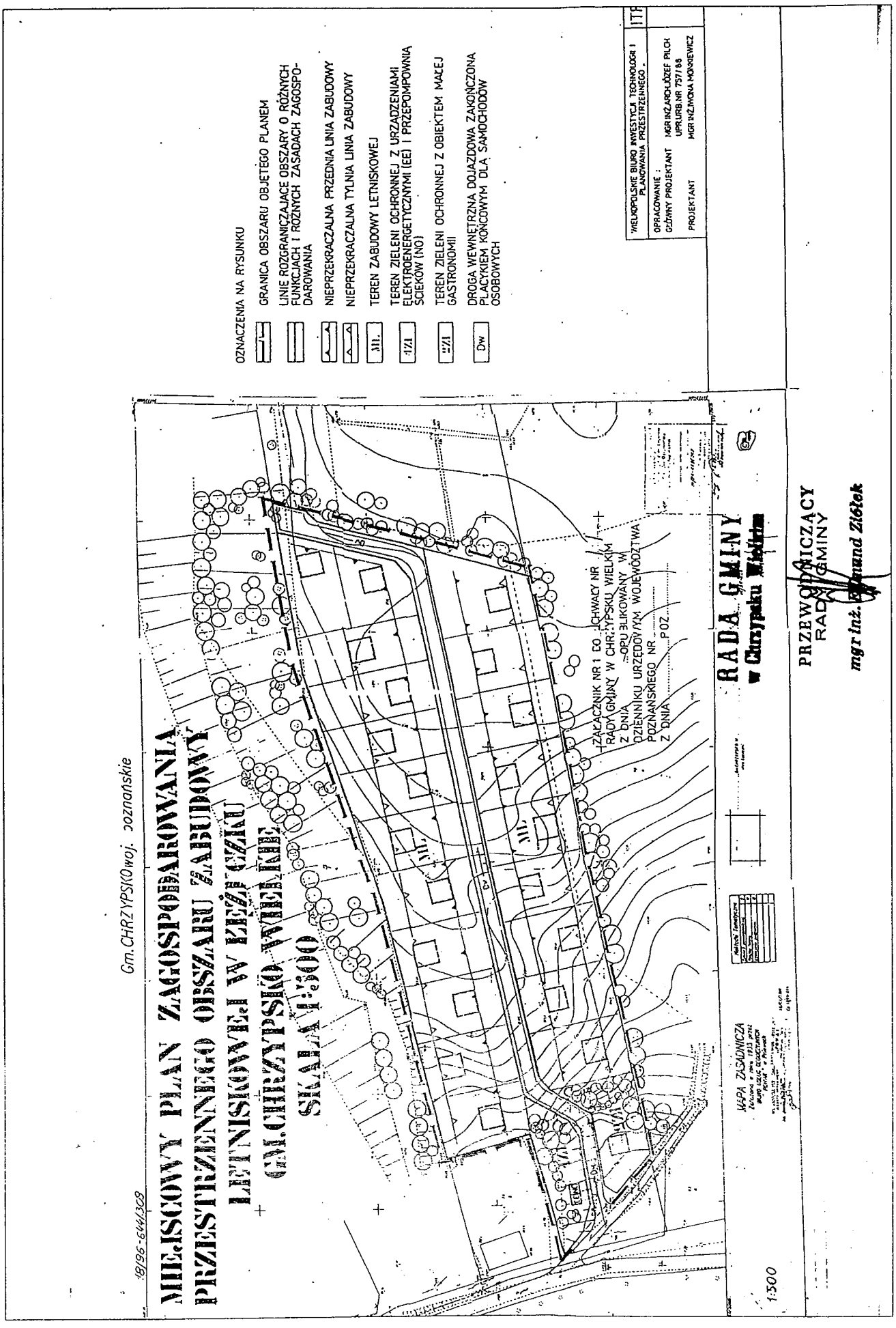
§12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Chrzypsku Wielkim.

§13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy letniskowej w Łężeczkach, Gm. Chrzypsko Wielkie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) mgr inż. Edmund Ziółek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZABUDOWY LETNISKOWEJ W KĘŹLINIE GM. CHRZYPSKO WIELKIE
SKALA 1:500
Gm. CHRZYPSKO woj. poznańskie
18/96-644/309
OZNACZENIA NA RYSUNKU
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA PRZEDNIA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA TYLNIA LINIA ZABUDOWY
TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
TEREN ZIELENI OCHRONNEJ Z URZĄDZENIAMI ELEKTROENERGETYCZNYMI (EE) I PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW (NO)
TEREN ZIELENI OCHRONNEJ Z OBIEKTEM MAŁEJ GASTRONOMII
DROGA WEWNĘTRZNA DOJAZDOWA ZAKOŃCZONA PLACYKIEM KOŃCOWYM DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
Dw
WIELKOPOLSKIE BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
OPRACOWANIE:
GŁÓWNY PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. JÓZEF PILCH UPRURB. NR 757/88
PROJEKTANT MGR INŻ. MONIKA MORDEWICZ
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W CHRZYPSKU WIELKIM Z DNIA
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA POZNAŃSKIEGO NR POZ. Z DNIA
RADA GMINY w Chrzypsku Wielkim
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
mgr inż. Edmund Ziółek
MAPA ZASADNICZA
1:500