RADA GMINY
64-412 Chrzypsko Wielkie
woj. wielkopolskie

Uchwała Nr VIII/51/2003
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 29 kwietnia 2003 r.

w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze części gminy Chrzypsko Wielkie określonych w w/w uchwale

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-letniskowej i zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej, w obszarze niżej wymienionych nieruchomości:
   - wieś Chrzypsko Małe - działka nr: 77/8 – **MNL – załącznik nr 1**;
   - wieś Mylin - działki nr: 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10 **MNL – załącznik nr 2**;
   - wieś Białokosz - działka nr: 51/12 – **MR – załącznik nr 3**.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu są rysunki, stanowiące odpowiednie załączniki o nr od 1 do 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chrzypsko Wielkie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 ze zmianami),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zmianami),

3) ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw. (Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1085),
4) ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.),
5) 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.),
6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zmianami)
7) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
8) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r.. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.),
9) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
10) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
11) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji.(Dz. U. Nr 93, poz. 589),
12) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590),
13) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
14) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 147 , poz. 1229 z późn. zmianami)

§ 4

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarach objętych planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XXVII/172/2001 z dnia 16 października 2001 r. Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu

ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie i opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonych w w/w uchwale.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem

1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 4,10 ha
2) Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem następujące tereny:

a) **załącznik nr 1**: wieś **Chrzypsko Małe**

- działka nr: **77/8** – pod zabudowę mieszkaniowo-letniskową **MNL**;

b) **załącznik nr 2**: wieś **Mylin**

- działki nr: **92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10** – pod zabudowę mieszkaniowo-letniskową **MNL**;

c) **załącznik nr 3**: wieś **Białokosz**

- działka nr: **51/12** – pod zabudowę mieszkaniowo-siedliskową **MR**;

leżące w granicach gminy Chrzypsko Wielkie.

2. Granice obszaru objętego planem

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załącznikach graficznych o nr od 1 do 3 stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowo-letniskowa – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;

b) zabudowa mieszkaniowo-siedliskowa – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Linia ciągła na rysunku planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

1) Szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) Na terenie zabudowy mieszkaniowo-letniskowej **MNL**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:

- zabudowę należy kształtować i wkomponować w istniejący krajobraz przy szczególnym uwzględnieniu jego walorów nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu dla zakresu działek o nr ewid.: 77/8 we wsi Chrzypsko Małe oraz dla działek o nr ewid.: 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10 we wsi Mylin;
- dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i wolnostojącej zabudowy garażowej;
- budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z wyniesieniem do 1,5 m ponad teren;
- dach wielospadowy, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych o nachyleniu $20^0 \div 40^0$;

- budynki garażowe realizować jako wolno stojące, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40 m^2;
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - wieś Chrzypsko Małe - działka nr: 77/8
    - frontowa linia zabudowy 5,0 m od drogi dojazdowej **KD**;
  - wieś Mylin - działki nr: 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10
    - obowiązująca linia zabudowy 5,0 m od drogi dojazdowej **KD**;
    - nieprzekraczalna linia zabudowy 80 m od linii brzegowej jeziora;
- obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg dojazdowych; włączenie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego; ustala się urządzenia utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi dojazdowej;
- z terenu działek o nr ewid.: 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10 w Mylinie przeznacza się pas terenu szerokości 3,00 m celem poszerzenia drogi dojazdowej **KD**.

b) Na terenie zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej **MR**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
- budynek mieszkalny wolnostojący, do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym;
- dach wielospadowy, o nachyleniu od $20^0 \div 40^0$, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- budynek garażowy i budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące do powierzchni 150 m^2;
- ustala się nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej **KDP 32103**, a od drogi dojazdowej **KD** 5,0 m – obowiązująca lina zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- powierzchnia całkowitej zabudowy: nie może przekraczać 35% powierzchni terenu działki;
- obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi dojazdowej **KD**, włączenie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego; ustala się urządzenie utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi dojazdowej.

- dla działki położonej w Białokoszu w przypadku podjęcia prac ziemnych ,

inwestor zobowiązany jest zlecić stały nadzór archeologiczno - konserwatorski nad całością prac ziemnych ,oraz z 7- dniowym wyprzedzeniem powiadomić Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu ul. Wodna 27 o terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji i podać nazwę wykonawcy w/w prac archeologicznych

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska

1) Ustala się realizację infrastruktury technicznej dla obsługi terenu przyległego do drogi powiatowej **KDP 32103** poza jej pasem drogowym.
2) Ustala się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
   a) **kanalizacja sanitarna**: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
   b) **kanalizacja deszczowa**: zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
   c) **zaopatrzenie w wodę**: z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wodnych;
   d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejącej sieci energetycznej na zasadach określonych przez dysponenta sieci;
   e) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
   a) wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie ścieków lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
   b) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu oraz przez niekorzystne przekształcanie ich budowy i niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków;
   c) zakazuje się:
      - prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;

- lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

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 wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.
3. Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiednie działki będą należały do jednego właściciela łączenie dwóch działek i realizację na nich jednego budynku, pod warunkiem że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

§ 8

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Edmund Ziółek