4062

UCHWAŁA Nr XXXI/183/2005 RADY GMINY W CHRZYPSKU WIELKIM

z dnia 31 sierpnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26 we wsi Mylin, 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 Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie".

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

§3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1:1.000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

1) Pozostałe załączniki do toku formalno-prawnego to:
   - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
   - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I

Przepisy ustaleń ogólnych

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
4) funkcji terenu -jest to synonim przeznaczenia podstawowego;
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość sytuowania obiektu budowlanego w liniach zabudowy określonych na rysunku planu;
9) 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;
10) przepisami szczególnymi - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§5. Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 31 maja 2004 r. Nr XIX/112/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Mylin na obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26.
3. Zakres planu określony w §1 jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie - wyrys ze studium na rysunku planu.

§6. Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 0,66 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest w północno-wschodniej części gminy Chrzypsko Wielkie, we wsi Mylin, w gminie Chrzypsko Wielkie w obszarze terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§7. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa z §3 ust. 1, stanowią one granice uchwalenia planu.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

ROZDZIAŁ I

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

§8. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

§9. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§10. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych w gminie. W tym celu należy respektować wskaźniki określone w §18.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11. Zakazuje się przekraczania wskaźników określających maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, określony w §18, pkt 7, oraz nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w §18, pkt 8.

§12. 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 gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§13. W obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26 należy zachować istniejącą enklawę lasu, nie naruszając jej drzewostanu, którą oznaczono na rysunku planu symbolem Ls.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§15. Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§16. Ewentualna uciążliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§17. 1. Z uwagi na występowanie w sąsiedztwie zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, w przypadku prowadzenia robót ziemnych, należy powiadomić o tym fakcie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu uzgodnienia zakresu prowadzenia koniecznych badań archeologicznych.

2. W przypadku odkrycia innych niż określono w ust. 1 obiektów archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z art. 22 i art. 24 ustawy o ochronie dóbr kultury, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia znaleziska i zgłoszenia tego faktu do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

ROZDZIAŁ V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nie ustala się

ROZDZIAŁ VI

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

§18. Na terenach oznaczonych symbolem MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

1) budynki mieszkalne wolnostojące w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) wysokość zabudowy - II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 8,0 m;

3) ustala się max szerokość elewacji frontowej 12,0 m;

4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,5 m nad powierzchnię terenu, bez podpiwniczenia;

5) ustala się dachy spadziste - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;

6) zabudowę należy kształtować i wkomponować w istniejący krajobraz przy szczególnym uwzględnieniu jego walorów krajobrazowych, nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu;

7) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 15% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;

8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 85% powierzchni działki;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:

   a) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej KD,

   b) nie mniej niż 100,0 m od linii brzegowej jeziora;

10) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu określoną w §8, pkt 1;

11) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

12) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

13) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić 40 m^2, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dachy dwu lub wielospadowe dostosowane do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

ROZDZIAŁ VII

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.

Nie ustala się, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.

ROZDZIAŁ VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§19. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie istniejących podziałów działek, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ IX

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

§20. W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej-inwentarskiej i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej.

ROZDZIAŁ X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§21. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej dojazdowej KD, leżącej poza granicą uchwalenia planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§22. Z terenu działek 196/22, 196/25 i 196/26 przeznacza się pas terenu o szerokości 2,0 m celem poszerzenia drogi publicznej dojazdowej KD.

§23. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości bytowych w obszarze działki i wywóz do miejsca ich utylizacji;

2) kanalizacja deszczowa: zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działki;

3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: docelowo z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody w obszarze działki;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci;

5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii; docelowo z sieci gazowej;

6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych;

7) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§24. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu. Plan także zachowuje ważność kiedy nastąpi zmiana

wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek, w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§25. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

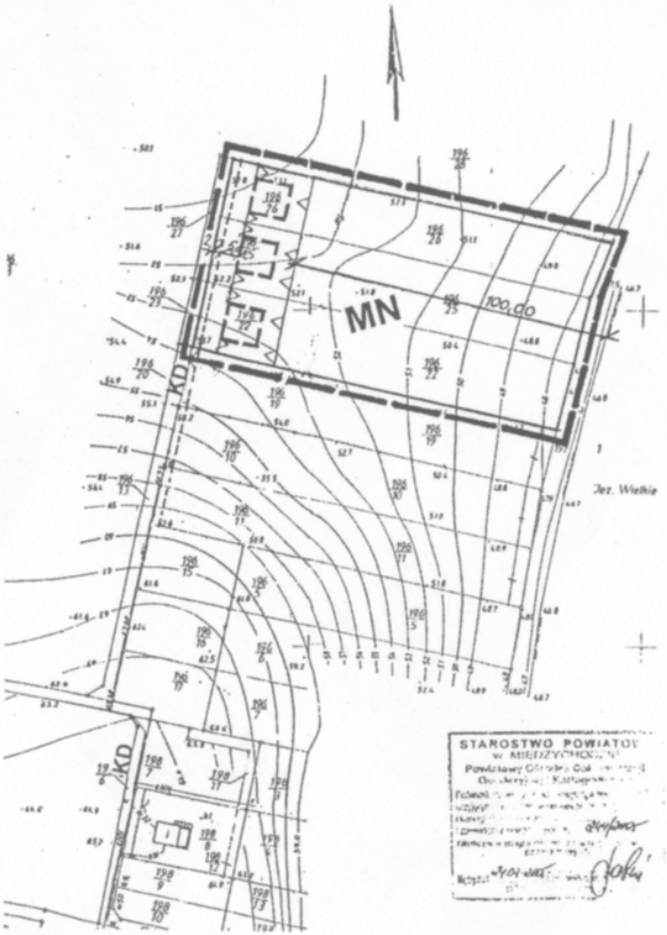
§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chrzypsku Wielkim.

§27. Uchwała i załącznik graficzny Nr 1, będący rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§28. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym planu Nr 1, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(–) mgr inż. Edmund Ziółek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA OBSZARZE DZIAŁEK O NR EWID.: 196/22, 196/25 i 196/26 WE WSI MYLIN, GMINA CHRZYPSKO WIELKIE



SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

OZNACZENIA:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica uchwalenia planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia podziału działek
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- orientacyjny obrys budynku
- KD — droga publiczna dojazdowa

STAROSTWO POWIATOWE w MIĘDZYCHODZIE

PROJEKTANT PLANU:
inż. Stefan Dubowiak - upr. urb. 1508
przynależność do ZOIU-132
wraz z zespołem projektowym

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
mgr inż. Edmund Ziółek

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
Z DNIA ....., OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WLKP.
Z DNIA ..... NR ....., POZ. .....

GMINA CHRZYPSKO WIELKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

