Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

Uchwała nr XXXI/186/2005
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 31 sierpnia 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze części działki o nr ewid.: 165 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 części działki o nr ewid.: 165 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 1:1000, 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 30 listopada 2004 r. Nr XXIV/144/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Mylin na obszarze części działki o nr ewid.: 165.
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 2,0 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 1
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 gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
3) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

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

Rozdział 2
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 § 19.

Rozdział 3
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. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Na terenie objętym planem znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne ,które jest pod ochroną konserwatorską. W przypadku prowadzenia robót ziemnych, należy powiadomić o tym fakcie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków , w celu uzgodnienia zakresu prowadzenia koniecznych badań archeologicznych.
2.W/w uzgodnienia należy dokonać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę

3.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 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. Ustala się zachowanie ogólnodostępnego pasa terenu o szerokości do 3,0 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 6
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 9,0 m;
3) ustala się max szerokość elewacji frontowej 15,0 m;
4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,5 m nad powierzchnię terenu, bez podpiwniczenia;
5) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0; 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 dojazdowej wewnętrznej KDW,
   b) nie mniej niż **100,0 m** od linii brzegowej jeziora;
   c) **obszar działki 165/5 jest oddzielony od linii brzegowej jeziora pasem zieleni (zadrzewionej, zakrzewionej, o szerokości ok. 20,0 m)**
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 60 m^2, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dachy dwu lub wielospadowe dostosowane do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

Rozdział 7
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 8
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. Z działki o nr ewid.: 165, zostały wydzielone działki o nr ewid.: 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, które zostały objęte ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW, leżącej w granicy uchwalenia planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 22. 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 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 23. 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.

§ 24. 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 %.

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

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

§ 27. 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 Złotek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA OBSZARZE CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EWID.: 165 WE WSI MYLIN, GMINA CHRZYPSKO WIELKIE

SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

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

GMINA CHRZYPSKO WIELKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica uchwalenia planu
- zakres terenu objętego opracowaniem planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia podziału działek
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- orientacyjny obrys budynku
- KDG — droga publiczna gminna
- KDW — droga dojazdowa wewnętrzna
- R — teren upraw rolnych poza granicami uchwalenia planu

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
mgr inż. Edmund Zidler

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVII/184/08 RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE Z DNIA 30.09.2008, OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WLKP. Z DNIA ..... NR ....., POZ. .....

412.322.222

1:1000