4066

UCHWAŁA Nr XXXI/187/2005 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.: 41/1 ÷ 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 ÷ 41/16 we wsi Chrzypsko Małe, 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.: 41/1 ÷ 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 ÷ 41/16 we wsi Chrzypsko Małe, 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 we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działek o nr ewid.: 41/1 ÷ 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 ÷ 41/16.
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 1,60 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest w wschodniej części gminy Chrzypsko Wielkie, we wsi Chrzypsko Małe, 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 dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

3) teren drogi publicznej gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

§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 §17.

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 §17, pkt 7, oraz nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w §17, 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. 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

§16. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568).

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

§17. 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 12,0 m;

4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,0 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 20% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;

8) powierzchnia terenu biologicznie czynne, min. 80% powierzchni działki;

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

a) nie mniej niż 5,0 m od granicy działki wzdłuż drogi dojazdowej wewnętrznej KDW,

b) nie mniej niż 15,0 m od linii brzegowej lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

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 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

§17. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie istniejących podziałów działek, zgodnie z rysunkiem planu. Z działki o nr ewid.: 41, zostały wydzielone działki o nr ewid.: 41/1 ÷ 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 ÷ 41/16, które zostały objęte ustaleniami niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IX

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

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

ROZDZIAŁ X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§19. Obsługę komunikacyjną z istniejących dróg dojazdowych wewnętrznych KDW, leżących poza granicami uchwalenia planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§20. 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

§21. 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.

§22. 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%.

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

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

§25. 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. Edmuund Ziółek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
NA OBSZARZE DZIAŁEK
O NR EWID.: 41/1÷41/3, 41/9, 41/10, 41/12÷41/16
WE WSI CHRZYPSKO MAŁE, 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
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
MN
KDG
KDW
GMINA CHRZYPSKO WIELKIE
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
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. .....