Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

Uchwała nr VI/28/2007
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 28 marca 2007 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19

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 mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19".

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

§ 3.
1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałe załączniki do toku formalno-prawnego to:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
   2) 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 przeznaczenie, 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 14.02.2006 r. Nr XXXV/218/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.
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 0,30 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północno-wschodniej części gminy Chrzypsko Wielkie, we wsi Mylin, w obszarze terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 7.
Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 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 mieszkaniowo-letniskowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;

2) istniejący teren leśny w obszarze działki, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
3) teren pod docelowe poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1**;
4) teren drogi dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, 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 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 § 19, pkt 7, oraz nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w § 19, 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 działki należy zachować istniejącą enklawę lasu, nie naruszając jej drzewostanu, którą oznaczono na rysunku planu symbolem **ZL**.

§ 14.
Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia działki w odpowiednio przygotowane miejsca do tymczasowego gromadzenia 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 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.
1. Na terenie objętym planem znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską 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).
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolski Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 18.
Nie ustala się.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 19.
Na terenach oznaczonych symbolem **MNL** 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 1,0 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, łącznie z obszarem leśnym znajdującym się w granicach działki;
9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
   a) nie mniej niż 5,0 m od zewnętrznej krawędzi terenu **KD1** pod docelowe poszerzenie drogi dojazdowej KD,
   b) nie mniej niż 100,0 m od linii brzegowej jeziora;

10) w ramach działki 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.

§ 20.
Nie ustala się, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21.
Nie ustala się.

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

§ 22.
W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej-inwentarskiej i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczo-hodowlanej związanej z hodowlą zwierząt.

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

§ 23.
Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi dojazdowej KD, leżącej poza granicami uchwalenia planu i terenu przeznaczonego na docelowe poszerzenie drogi dojazdowej **KD1**, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 24.
Z terenu działki nr 92/19 wyznacza się pas **KD1** o zmiennej szerokości pod poszerzenie drogi dojazdowej KD do szerokości 8,0 m, w nawiązaniu do istniejących linii rozgraniczających drogi wzdłuż działek sąsiednich.

§ 25.
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 nieczystości 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 i projektowanych 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

§ 26.
Nie ustala się.

Rozdział 12
Stawki procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 27.
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%.

Dział II
Przepisy końcowe

§ 28.
Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi:

1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
2) zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 29.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chrzypsku Wielkim.

§ 30.
1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jurgowiak
mgr inż. Tomasz Jurgowiak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr VI/28/2007
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 28 marca 2007 r.

w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19"

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 14 lutego 2006 r. na sesji Rady Gminy Chrzypsko Wielkie uchwały Nr XXXV/218/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Stosownie do art. 17 pkt. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Gazecie „Tygodnik Nowy" w dniu 28.03.2006 r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 24.03.2006 r. r. do 20.04.2006 r. W określonym terminie nie został złożony żaden wniosek dotyczący przedmiotowego terenu.
2. Pismem z dnia 23.03.2006r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
3. W dniu 30.05.2006 r. z projektem planu zapoznała się Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Chrzypsku Wielkim wydając pozytywną opinię do przedstawionych, w projekcie planu, rozwiązań.
4. Stosownie do obowiązujących przepisów, Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie, pismem z dnia 7.08.2006 r. wystąpił o opinię do Wojewody Wielkopolskiego, Wydziału Środowiska i Rolnictwa - opinia wpłynęła w dniu 6.11.2006 r.
5. Na podstawie art. 17 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie, pismem z dnia 7.08.2006 r. zawiadomił o uzgadnianiu właściwe organy administracji.
6. Kolejny etap sporządzania planu - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 20.12.2006 r. do 22.01.2007 r. Ogłoszenie ukazało się w Gazecie „Tygodnik Nowy" w dniu 12.12.2006 r. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 11.12.2006 r. do 12.02.2007 r.

W dyskusji publicznej, wyznaczonej na dzień 12.01.2007 r. oraz później w ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym, projekt planu został skierowany do przedstawienia Radzie Gminy Chrzypsko Wielkie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Chrzypsko Wielkie, „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19", w celu uchwalenia.

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie stwierdza zgodność rozwiązań przyjętych w planie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/102/2004 z dnia 6.04.2004 r.

W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Gminy Chrzypsko Wielkie uchwały dotyczącej uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19", jest w pełni uzasadnione.

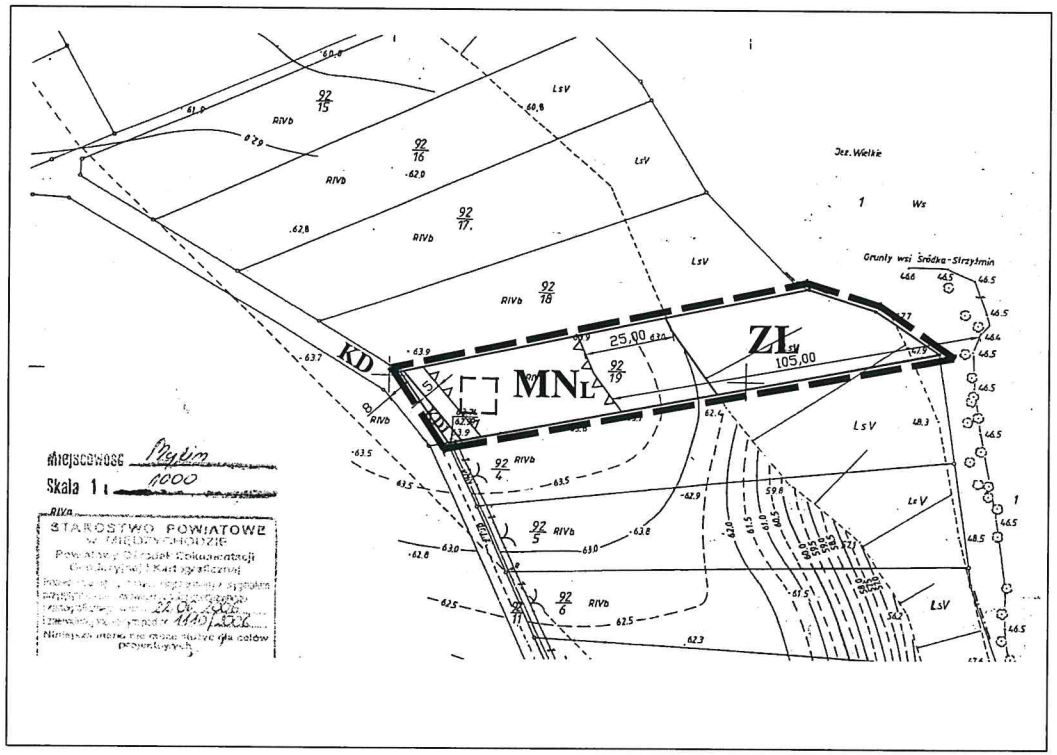
Wójt
mgr Wiesław Bobiarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-LETNISKOWEJ, WE WSI MYLIN NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID.: 92/19

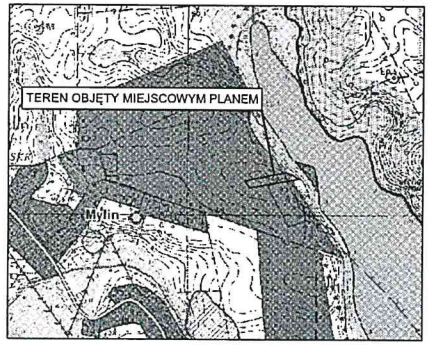
SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

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



WYRYS ZE STUDIUM 1:10 000



OZNACZENIA:

MNL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - letniskowej
ZL	teren leśny do zachowania
- - -	granica uchwalenia planu
——	linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
△△△	nieprzekraczalna linia zabudowy
⌐¬ ⌐¬	orientacyjny obrys budynku
KD1	teren pod docelowe poszerzenie drogi dojazdowej do szerokości 8,0 m

OZNACZENIA POZA GRANICAMI UCHWALENIA PLANU:

KD	droga dojazdowa

PROJEKTANT PLANU:
Inż. Stefan Dutkowiak - upr. urb. 1508
przynależność do ZOIU-132

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/62/2021 RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
Z DNIA 26.03.2021 OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WLKP.
Z DNIA ..... NR ....., POZ. .....

Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Tomasz Jurgowiak