Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

Uchwała nr XXV/143/2009
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 18 marca 2009 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala, co następuje:

§ 1.
Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/102/2004 z dnia 6 kwietnia 2004 r., uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24", zwany dalej planem.

§ 2.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:
1. rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały;
3. rozstrzygnięcia 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, będącego załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych

§ 3.
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) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu na mapie w skali 1:1000;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
7) 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;
8) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 4.
Przedmiot i zakres planu wynika z uchwały Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 14.02.2006 r. Nr XXXV/215/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 5.
Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2, stanowią one granice uchwalenia planu.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.
Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:
1) teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
2) teren pod docelowe poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD1**;
3) teren drogi publicznej dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
4) teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 7.
Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§ 8.
W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Nakazuje się wyposażenie działek w miejsca do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w tym zakresie.
2. Zakazuje się realizacji zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie inwestycyjnym.
3. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków mieszkalnych do ukształtowania terenu z możliwością deniwelacji terenu działki tylko w obrębie wjazdu do obiektów garażowych i zjazdów na drogi dojazdowe i lokalne.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

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

§ 10.

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie występowania pradziejowych i średniowiecznych stanowisk archeologicznych, które podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 11.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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

§ 12.

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, oznaczonych symbolem **MNL** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

1) budynki mieszkalne letniskowe, wolnostojące w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
3) całkowita wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 8,5 m;
4) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16,0 m;

5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu;
6) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku mieszkalnego;
7) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
8) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 20% powierzchni działki;
9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 80% powierzchni działki;
10) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
   a) nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu **KDD1** przeznaczonego pod docelowe poszerzenie drogi publicznej dojazdowej KDD,
   b) nie mniej niż 25,0 m od ściany lasu;
11) w ramach działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, związanych z podstawową funkcją terenu,
12) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
13) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
14) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m^2;
15) wysokość budynków garażowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 5,0 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku garażowego do kalenicy dachu;
16) kształtem i formą dachu budynku garażowego nawiązać do kształtu i formy połaci dachowych zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w obszarze działki,
17) nakaz zapewnienia na działkach 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, nie wliczając miejsc postojowych w garażu.

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.

§ 13.
Nie ustala się granic i sposobów 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.

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

§ 14.
W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych i szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15.
Dopuszcza się łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane ustalenia planu.

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

§ 16.
W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczo-inwentarskiej oraz prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej i usługowej.

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

§ 17.
Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych gminnych klasy lokalnej KDL poprzez drogę publiczną dojazdową KDD, leżącą poza granicami opracowania planu oraz poprzez pas terenu **KDD1**, przeznaczony pod docelowe poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych.

§ 18.
Z terenu działki nr 135/24 wyznacza się pas o szerokości około 2,5 m, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD1,** przeznaczony pod docelowe poszerzenie drogi publicznej dojazdowej KDD, znajdującej się poza granicami opracowania planu.

§ 19.
Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
1) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
2) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obszarze działki;
3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki;
4) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
6) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20.
Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

§ 21.
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 III
Przepisy końcowe

§ 22.
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.

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

§ 24.
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
mgr inż. Tomasz Jurgowiak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr XXV/143/2009
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 18 marca 2009 r.

w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24"

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 14 lutego 2006 r. na sesji Rady Gminy Chrzypsko Wielkie uchwały Nr XXXV/215/2006 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. 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. Zażalenie Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 24 kwietnia 2007r. na postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody do Ministra Środowiska – decyzja pozytywna wpłynęła w dniu 29.09.2008r.
7. Kolejny etap sporządzania planu - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 9.12.2008 r. do 9.01.2009 r. Ogłoszenie ukazało się w Gazecie „Tygodnik Nowy" w dniu 2.12.2008 r. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 1.12.2008 r. do 18.02.2009 r.

W dyskusji publicznej, wyznaczonej na dzień 6.01.2009 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 Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24", 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 kwietnia 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 Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24", jest w pełni uzasadnione.

Wójt
mgr Wiesław Bobiarski

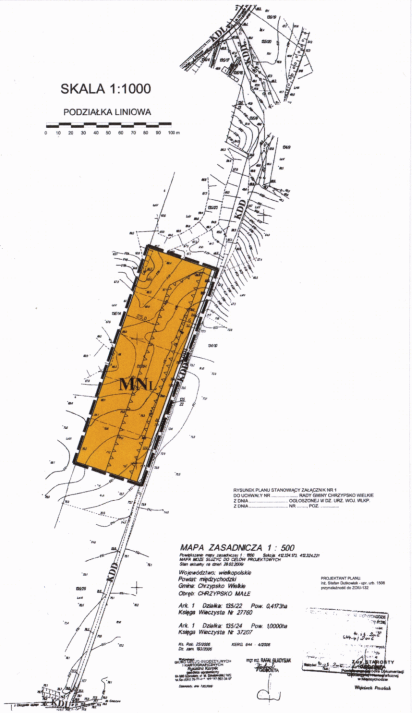
Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, LETNISKOWEJ WE WSI CHRZYPSKO MAŁE, NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID.: 135/24

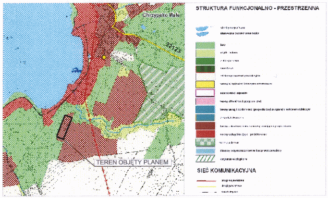
SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

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



WYRYS ZE STUDIUM 1:10 000



OZNACZENIA:

MN1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - letniskowej
- - -	granica obszaru objętego planem
———	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
———	linia podziału działek
———	nieprzekraczalna linia zabudowy
KDD1	teren pod docelowe poszerzenie drogi publicznej dojazdowej

OZNACZENIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM:

KDD	droga publiczna dojazdowa
KDL	droga publiczna gminna klasy lokalnej

Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Tomasz Jurgowiak