Uchwała nr XXV/144/2009
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 18 marca 2009 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90

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 Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90", 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/217/2006 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) zabudowa mieszkaniowo-letniskowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
3) teren pod docelowe poszerzenie drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL1**;
4) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**;
5) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW**;
6) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
7) teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
8) teren drogi publicznej dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 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 obowiązującego inwestora zakresu badań 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 18,0 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 15% powierzchni działki;
9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 85% powierzchni działki;
10) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
    a) 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
    b) 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu **KDL1** pod docelowe poszerzenie drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL;
    c) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej KDD, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
    d) 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**;
11) w ramach działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, związanych z podstawową funkcją terenu,
12) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych 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 60 m^2;
15) wysokość budynków garażowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 5,5 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.

§ 13.
Ustala się, na terenie rolniczym, oznaczonym symbolem **R**, zachowanie jego dotychczasowego użytkowania jako terenu rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 14.
Na terenie urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonym symbolem **E**, wyznacza się obszar pod lokalizację stacji transformatorowej.

§ 15.
Dla terenu dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) klasę dojazdową,
b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
c) utwardzenie nawierzchni dróg z kostki brukowej lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych z płyt ażurowych,
d) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

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.

§ 16.
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

§ 17.
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.

§ 18.
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

§ 19.
W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy inwentarskiej związanej z hodowlą zwierząt, dla której wymagane jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko.

§ 20.
W obszarze zabudowy mieszkaniowo-letniskowej **MNL**, dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwych usług wzdłuż terenu przyległego do drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych.

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

§ 21.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, leżącej poza granicami uchwalenia planu oraz drogi dojazdowej wewnętrznej **1KDW** o szerokości 10,0 w liniach rozgraniczających i dróg dojazdowych wewnętrznych **2KDW** o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zakończonych placem nawrotu.
2. Ustala się zasady włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 22.

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

§ 23.

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

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

§ 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%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 25.
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.

§ 26.
Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266 z późn. zm.), uzyskano zgodę na przeznaczenie 6,88 ha gruntów rolnych klasy IV, w tym 5,08 ha gruntów rolnych klasy IVa oraz 1,80 ha gruntów rolnych klasy IVb – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR II 6060-113/06 z dnia 4 października 2006r.

§ 27.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chrzypsku Wielkim.

§ 28.
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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-LETNISKOWEJ WE WSI MYLIN, NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID.: 90

MAPA ZASADNICZA 1:1000

Sekcje: 402,322/91, 402,322/93
MAPA MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Stan aktualny na dzień 6.04.2009r

Województwo wielkopolskie
Powiat: międzychodzki
Gmina: Chrzypsko Wielkie
Obręb: MYLIN

Arkusz 1 Działka: 90 Pow.: 7,4603ha
Ks.Wiecz. 37087

mgr inż. MAŁGORZATA KARPIK
uprawnienia zawodowe
nr 0600 WLKP/0600/OOMP/08
nr ewid. 600/08
Szamotuły, dnia 16.04.2009r

RYSZARD KARPIK
uprawnienia zawodowe
nr 0600 WLKP/0600/OOMP/08
nr ewid. 600/08
Szamotuły, dnia 16.04.2009r

MNL
R
3KDW
2KDW
1KDW
KDL
KDD

SKALA 1:1000

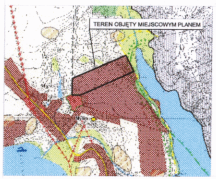
PODZIAŁKA LINIOWA

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

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. .....

PROJEKTANT PLANU
mgr inż. Stefan Dutkowski , upr. urb. 1506
przynależność do ZOIU I/32

WYRYS ZE STUDIUM 1:10 000



MNL	teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej
R	teren rolniczy
E	teren urządzeń elektroenergetycznych
KDL1	teren pod docelowe poszerzenie drogi publicznej gminnej klasy lokalnej
- - -	granica obszaru objętego planem
———	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
———	podziały wewnętrzne działek
ΔΔΔ	nieprzekraczalna linia zabudowy
1KDW	droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 10,0 m
2KDW	droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 8,0 m

OZNACZENIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

KDL	droga publiczna gminna klasy lokalnej
KDD	droga publiczna dojazdowa

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie
Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Tomasz Jurgowiak