Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

UCHWAŁA NR XXVI/161/2009
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
z dnia 28 kwietnia 2009 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, 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 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie – uchwała Nr XVII/102/2004 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 6 kwietnia 2004 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, zwany dalej „planem".
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralne części uchwały stanowią:
   1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący

załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu w formie ryzalitu, wykusza, kaferków, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych oraz kącie nachylenia od 30° do 45°;
3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynki od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji budynku;
6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi co najmniej 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej, bez schodów, ramp i tarasów;
8) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej lub przyrodniczej;
11) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym;
12) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej, w jakiejkolwiek materialnej formie.

§ 3

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze Natura 2000 – Puszcza Notecka (PLB 300015 – OSO), oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ZN**;
2) teren usług – rekreacja położony na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze Natura 2000 – Puszcza Notecka (PLB 300015 – OSO), oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZN**;
3) teren rolniczy położony na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze Natura 2000 – Puszcza Notecka (PLB 300015 – OSO), oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZN**;
4) teren drogi wewnętrznej położony na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze Natura 2000 – Puszcza Notecka (PLB 300015 – OSO), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW/ZN**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizację zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
2) dachy strome, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym;
3) eksponowanie wyznaczonych na rysunku planu elewacji budynków mieszkalnych;
4) dopuszczenie:
   a) szyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
   b) tablicy informacyjnej na terenie **U/ZN**;

5) zakaz lokalizacji:
   a) ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
   b) ogrodzeń na linii rozgraniczającej tereny **MN/ZN** i **U/ZN**;
   c) urządzeń reklamowych;
   d) stacji bazowych telefonii komórkowej;
   e) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z planowaną budową nakaz przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń, z uwzględnieniem pkt. 4 i widoku na Jezioro Chrzypskie;
2) zachowanie i ochronę wód jeziora, w tym naturalnie ukształtowanej linii brzegowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów, z uwzględnieniem pkt. 4 i zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
4) dostosowanie zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych oraz warunków środowiska naturalnego, w tym stosowanie do nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
5) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenów lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach, wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
8) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
10) nawierzchnie umożliwiające infiltrację wód opadowych i roztopowych dla terenu **KDW/ZN** oraz boisk na terenie **U/ZN**;
11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 13,

zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zakaz stosowania pieców, trzonów kuchennych i kotłów na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenach **MN/ZN** i **U/ZN** przeprowadzenie badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/ZN** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej na każdej działce budowlanej;
   2) lokalizację garaży wyłącznie wbudowanych w budynek mieszkalny;
   3) dopuszczenie lokalizacji:
      a) obiektów małej architektury,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
      c) dojść i dojazdów;
   4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na granicach działek budowlanych;
   5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 15 %, jednak nie więcej niż 300 m^2 powierzchni;
   6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70 % powierzchni terenu;
   7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - jedna kondygnacja nadziemna i poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi nie większą niż 9,0 m, przy wysokości okapu nie większej niż 4,5 m od poziomu terenu;
   8) dopuszczenie na elewacji budynków mieszkalnych akcentów architektonicznych;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 700 m^2, z uwzględnieniem ust. 2 pkt 4;
10) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 25,0 m;
11) podział na działki budowlane wyłącznie prostopadły do drogi wewnętrznej **KDW/ZN**;
12) zakaz przeprowadzenia podziału działek na linii rozgraniczającej teren **MN/ZN** i **U/ZN**;
13) dopuszczenie lokalizacji na granicy działki budowlanej ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2;
14) parkowanie w obszarze działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny;
15) dostępność do terenu z drogi wewnętrznej **KDW/ZN**;
16) zachowanie istniejącej i dopuszczenie lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 12.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/ZN** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji budynków;
   2) dopuszczenie lokalizacji:
      a) budowli sportowych i innych urządzeń rekreacji plenerowej,
      b) obiektów małej architektury,
      c) na granicy działek ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu;
   4) wydzielone działki gruntu muszą stanowić przedłużenie działek budowlanych położonych na terenie **MN/ZN** i muszą stanowić z nimi jedną powierzchnię;
   5) dostęp do terenu wyłącznie dla ruchu pieszego z drogi wewnętrznej **KDW/ZN** poprzez teren **MN/ZN** oraz od strony Jeziora Chrzypskiego - poza planem;
   6) zachowanie istniejącej i dopuszczenie lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 12.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **R/ZN** w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) teren upraw rolniczych;

2) zakaz lokalizacji budynków;
3) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
4) dostęp do terenu z drogi wewnętrznej **KDW/ZN**;
5) zachowanie istniejącej i dopuszczenie lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 12.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW/ZN**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) drogę wewnętrzną zakończoną placem do zawracania samochodów;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i ruchu pieszego wspólnej nawierzchni;
   4) zachowanie istniejącej i dopuszczenie lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 12.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się:
1) ochronę walorów krajobrazowych terenu, położonego na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego;
2) ochronę gatunków dziko występujących ptaków, ssaków i roślin na terenie wyznaczonym jako obszar specjalnej ochrony ptaków w ramach obszarów Natura 2000 – Puszcza Notecka PLB 300015;
3) zachowanie w obrębie terenu głazów narzutowych o średnicy powyżej 1.5 m;
4) wprowadzenie nowych elementów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków na terenie **R/ZN**, **U/ZN** i **KDW/ZN**;
2) dostęp do wody, przechodzenie i grodzenie nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązania drogowe na obszarze planu z istniejącymi i planowanymi, zewnętrznymi elementami układu komunikacyjnego;
2) klasyfikację i parametry techniczne drogi wewnętrznej, zgodnie z § 8 ust. 4;
3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i monitoringu wizyjnego;
5) dopuszczenie lokalizacji studni do czasu realizacji sieci wodociągowej;
6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
7) budowę linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
8) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia terenu wzdłuż istniejącej i planowanej drogi wewnętrznej **KDW/ZN**;

§ 13

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Tomasz Jurgowiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ~~XXVI/161/2008~~ Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia ~~28.04.2009 r.~~,
opubl. w Dz. Urz. Woj.Wlkp. Nr ..... z dnia ....., poz .....

PROJEKT

1: 1000

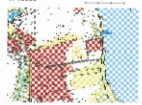
0 30 m



- Granica uchwalenia planu (dla czytelności rysunku odsunięta od linii rozgraniczającej terenu o 2 mm)
- ZN — Część obszaru Sierakowskiego Parku Krajobrazowego (Rozp. Nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 12.08.1991 r.)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/ZN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego
- U/ZN — Teren usług - rolnicza na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego
- R/ZN — Teren rolniczy na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego
- KDW/ZN — Teren drogi wewnętrznej na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego
- XXXXXX — Eksponowane elewacje budynków mieszkalnych
- Szlak turystyczny poza planem
- 8m — Wybrane szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających
- 10m — Odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHRZYPSKO WIELKIE (UCHWAŁA NR XVI/0102/2004 RADY GMINY W CHRZYPSKU WIELKIM Z DNIA 06.04.2004 R.)

1: 10000 0 300 m



STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA



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

Zespół autorski:
mgr Dorota Czarkowska - Sutryn (decyzja ZOIiL nr Z-387
mgr Justyna Trzeciakiel