Rada Gminy
Chrzypsko Wielkie

UCHWAŁA NR II/6/2014
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 22 grudnia 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8 położone na terenie wsi Łężeczki

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ewid. 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8 położone na terenie wsi Łężeczki", zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/196/2013 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 28.03.2013 roku.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ewid. 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8 położone na terenie wsi Łężeczki;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim 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.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego budynku do powierzchni terenu działki budowlanej;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;

5) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

9) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U;

3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW;

5) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDWX;

6) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 4,0 m2 i wysokości 3,0 m;

3) zakaz realizacji reklam świetlnych typu LED, LCD w formie paneli, ekranów i telebimów;

4) możliwość sytuowania obiektów małej architektury, szyldów, tablic informacyjnych oraz miejsc postojowych, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;

2) wyposażenie działki w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie odpadów, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

3) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tego obszaru oraz poprawić walory wizualne i krajobrazowe;

5) wszelkie oddziaływania związane z planowaną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań wykopaliskowych dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Na wyprzedzające badania wykopaliskowe inwestor winien uzyskać pozwolenie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie zielenią wraz elementami małej architektury wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu w obszarze 1U, 2U i 3U.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN:

1) zakazuje się:

a) sytuowania budynków o wysokości większej niż 9,5 m;

b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, przewidzianych do realizacji w planie;

2) nakazuje się:

a) lokalizację zabudowy w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami szczególnymi;

b) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

c) wykonanie pokrycia dachowego z dachówki lub blachodachówki lub blachy w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b

d) zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla jednego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach;

e) przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej oraz obiektów, budowli i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu;

b) sytuowanie budynków mieszkalnych zwróconych kalenicowo względem dróg lub dojść i dojazdów;

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000,0 m2;

d) maksymalną intensywność zabudowy – 0,50;

e) minimalną intensywność zabudowy – 0,15;

f) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń;

g) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

h) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja nadziemna; maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego 6,0 m;

i) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 250 do 450;

4) dopuszcza się:

a) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;

b) sytuowanie przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

c) wykonanie pokrycia dachowego z materiałów naturalnych, takich jak drewno, słoma, trzcina, łupek;

d) lokalizację obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

e) budowę kondygnacji podziemnych.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1U, 2U, 3U:

1) zakazuje się:

a) sytuowania budynków o wysokości większej niż 8,0 m;

b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, przewidzianych do realizacji w planie;

c) szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów oświatowych wymagających zapewnienia standardów akustycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) budynków gospodarczych i naziemnych, jednokondygnacyjnych garaży;

e) ogrodzeń;

f) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

2) nakazuje się:

a) lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów, budowli i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu;

b) utrzymanie obsługi komunikacji samochodowej – postój dla samochodów oraz autobusów;

c) lokalizację zabudowy w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

d) lokalizację akcentu urbanistycznego, czyli budynku lub jego części wyróżniającego się w otoczeniu formą architektoniczną i wysokością;

e) stosowanie parametrów jezdni, chodników oraz innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

g) zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej związanej z prowadzoną działalnością usługową;

h) zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz rodzin z dziećmi w ilości minimum 10% ogólnej ilości miejsc postojowych;

i) zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe;

j) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000,0 m2;

k) maksymalną intensywność zabudowy – 0,40;

l) minimalną intensywność zabudowy – 0,00;

m) do 2 kondygnacji nadziemnych;

n) stosowanie wszystkich form dachów przy zachowaniu ich jednolitej formy na całym obszarze;

o) wykonanie pokrycia dachowego z dachówki lub blachodachówki lub blachy w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

3) dopuszcza się:

a) budowę kondygnacji podziemnych w granicach terenu poza nieprzekraczalnymi linami zabudowy;

b) sytuowanie przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

c) wykonanie pokrycia dachowego z materiałów naturalnych, takich jak drewno, słoma, trzcina, łupek lub materiałów bitumicznych w przypadku realizacji dachów płaskich;

d) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;

e) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, miejsc postojowych oraz dojść i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

f) sytuowanie szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m2 wyłącznie na elewacji budynku;

g) sytuowanie na elewacji budynku wyłącznie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 4,0 m2, nieprzekraczającej obrysu danej elewacji;

h) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń;

i) wyznaczenie dojść i dojazdów według potrzeb inwestora, od których nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 1R:

1) zakazuje się:

a) wznoszenia budynków oraz obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 4;

b) innego niż rolny sposobu użytkowania;

2) nakazuje się przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;

3) ustala się dostęp dla samochodów oraz pojazdów i maszyn rolniczych do dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i szlaków pieszych oraz dojść i dojazdów.

4. Dla terenu drogi wewnętrznej 1KDW:

a) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;

b) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

d) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń;

e) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

f) dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej;

g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i tablic informacyjnych.

5. Dla terenu wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 1KDWX:

a) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;

b) nakazuje się stosowanie parametrów chodników, ścieżki rowerowej i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) dopuszcza się realizację ciągu jako drogi jednoprzestrzennej.

6. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się realizację słupowej lub wolnostojącej małogabarytowej stacji transformatorowej.

§ 9. W zakresie 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, ustala się czasowe objęcie przedmiotowego terenu, koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Wronki" nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważną do dnia 22.06.2018 r., z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) zakazuje się:

a) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie technicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia, z możliwością odstępstwa od tego zakazu na warunkach określonych przez właściciela linii;

b) tworzenia hałd i nasypów w pasie technicznym linii elektroenergetycznej;

c) sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną;

2) nakazuje się uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technicznym z właścicielem linii elektroenergetycznej, który określi warunki lokalizacji obiektów budowlanych;

3) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi wewnętrznej 1KDW oraz ciągu wewnętrznego pieszo-jezdnego 1KDWX;

2) zasady włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych ustala się korzystanie z sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody oraz stacji uzdatniania wody na cele własne, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; ścieki przemysłowe należy poddać procesowi wstępnego podczyszczenia na urządzeniach zlokalizowanych na terenach 1U, 2U i 3U zgodnie z obowiązującymi przepisami, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się realizację własnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych - docelowe odprowadzanie do systemu kanalizacji deszczowej; dopuszcza się rozwiązana alternatywne umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez ich rozprowadzanie za pomocą pasów odwadniających lub sieci lokalnych studzienek drenarskich, dołów chłonnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) w zakresie zasilania w energię elektryczną - zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznej;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do dystrybucyjnej sieci gazowej; dopuszcza się realizację zbiornikowych instalacji gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

9) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 13. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. 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

- tereny 1MN, 2MN, 3MN – 30%;

- tereny 1U, 2U, 3U – 30%;

- teren 1R – 30%;

- teren 1KDW – 30%;

- teren 1KDWX – 30%;

- tereny 1E, 2E – 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Radzi