UCHWAŁA NR XXIII/143/ 2020
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
z dnia 23 września 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działkach nr ewid.: od 439/11 do 439/25 we wsi Chrzypsko Wielkie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działkach nr ewid.: od 439/11 do 439/25 we wsi Chrzypsko Wielkie", zwaną dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chrzypsko Wielkie Nr LI/268/2018 z dnia 17 września 2018 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działkach nr ewid.: od 439/11 do 439/25 we wsi Chrzypsko Wielkie";
2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie 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 zostały na rysunku planu.

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

1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chrzypsko Wielkie;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni terenu;
6) 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;
7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć dopuszczoną na danej działce budowlanej lub terenie określoną stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (budynków) do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym (rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku

na powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, zadaszeń, wykuszy, a także nadwieszanych części budynku powyżej parteru;
8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12^{o};
9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;
2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna część budynku (okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami) nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego;
2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
   a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojść i dojazdów, miejsc do parkowania i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,
3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie ochrony przed hałasem:
   a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach

odrębnych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
   a) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
   b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji:
   a) wolnostojących wielkoformatowych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,
   b) ogrodzeń pełnych od strony dróg,
   c) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach,
   d) prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację obiektów małej architektury,
   b) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
   c) umieszczanie na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 4,0 m^2;
3) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej od strony drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem planu, nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 48-21 numer stanowisk na obszarze 3 i 4 w granicach, których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:
   1) ustala się:
      a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej;
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2,
g) 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 lub zarządcy sieci i urządzeń,
h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
i) lokalizację dojść i dojazdów, miejsc do parkowania,
j) maksymalną wysokość zabudowy:
– budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
– budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
k) maksymalną liczbę kondygnacji:
– dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
– dla budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
l) dowolną geometrię dachów;
m) pokrycie dachów: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, blacha, blachodachówka, dachówka,

2) dopuszcza się:
a) lokalizację budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych w granicy działki budowlanej,
b) lokalizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy do 45,0 m^2, jako wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego lub jako budynku zblokowanego z budynkiem garażowym lub garażowo-gospodarczym na działce sąsiedniej,
c) budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
d) budowę kondygnacji podziemnych.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW:

1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania,
2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
b) 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 lub zarządcy sieci i urządzeń,
4) dopuszcza się:
a) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych,
b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) realizację drogi jako jednoprzestrzennej,
d) lokalizację zieleni urządzonej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) ochronę Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
2) ochronę obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi,
3) czasowe objęcie części przedmiotowego terenu koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki" z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) nakaz zachowania drożności urządzeń melioracji szczegółowej, z możliwością ich przebudowy, na warunkach uzyskanych od właściwego zarządcy cieku, sieci i urządzeń,
3) możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) w zakresie komunikacji:
   a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez drogę wewnętrzną powiązaną z zewnętrznym układem dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
   b) nakaz zapewnienia w obszarze działki nie mniej niż 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
   c) zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
   b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
   c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) dopuszczenie tymczasowego odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce,
b) docelowe odprowadzanie ścieków do oczyszczalni po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłączenie jako linii kablowych,
c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

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

8) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w sąsiedztwie dróg publicznych wyłączenie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 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 – 30%;
- teren 1KDW – 10%.

§ 17. Uchyla się uchwałę nr XXXVI/216/2010 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid. 439/9 i 439/10 we wsi Chrzypsko Wielkie.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.