Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki

Wielk.2022.267 z dnia 2022.01.11
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 11 stycznia 2022r.

Wejście w życie:
26 stycznia 2022 r.

UCHWAŁA Nr XXXIX/245/2021
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki, zwany dalej "planem", po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej uchwałą Nr LI/268/2018 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 17.09.2018 roku.
2. Integralną część uchwały stanowią:
   1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną zwaną "rysunkiem planu", opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki";
   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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;

2) **budynku mieszkalno-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego - usług turystyki - pensjonatu o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;

3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;

5) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;

6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki - pensjonatów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;

3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;

4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenach MN/U dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia terenu lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia terenu.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

a) inwestycji celu publicznego,

b) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem pkt 2 i 4;

4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;

6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w granicach obszaru objętego planem ochronę korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie

z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

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

1) ochronę Sierakowskiego Parku Krajobrazowego poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uchwałą nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 10166);

2) ochronę obszaru Natura 2000 - obszaru specjalnej ochrony ptaków "Puszcza Notecka" PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach MN/U:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 800 m^2, na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 650,0 m^2, za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek,

b) minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;

4) określenie warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego i posadowienia obiektów budowalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość drogi wewnętrznej, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) na terenie MN/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych z uwzględnieniem pkt 5:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;

2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;

5) nakaz uwzględnienia przepisów prawa wodnego w zakresie zakazu wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i ziemi w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli i plaż publicznych nad wodami;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem § 5 pkt 2;

8) dopuszczenie realizacji inwestycji elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, teletechnicznych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, teletechnicznych;

10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady ochrony przeciwpożarowej - należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki - pensjonatów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usług turystyki - pensjonatu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczo - garażowego albo gospodarczego albo wiaty z uwzględnieniem lit. b,
b) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, budynku usług turystyki - pensjonatu,
c) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczo - garażowego, gospodarczego nie większą niż 150,0 m^2,
d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
g) wysokość zabudowy:
– budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 8,50 m,
– budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego, wiaty: do 5,50 m,
h) wysokość budowli: do 9,0 m,
i) liczba kondygnacji nadziemnych:
– budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
– budynku garażowego, gospodarczo - garażowego, gospodarczego, wiaty: 1,
j) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą,
l) nachylenie połaci dachowych: 20-45,
m) pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego,
n) na terenie 2MN/U, nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej z dopuszczeniem zieleni nieurządzonej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojść, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych, rowerowych, zjazdów;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
a) nie mniejszą niż 800 m^2 z uwzględnieniem lit. b, c,
b) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 650,0 m^2, z uwzględnieniem lit. c,
c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
a) ustala się dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem § 11 pkt 4, 5.

§ 15. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo - rowerowych, rowerowych;

3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;

4) dopuszczenie zieleni urządzonej;

5) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łężeczki, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, o ile zajdzie taka potrzeba, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.
   a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,
c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
d) kredytów i pożyczek bankowych,
e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę