

Uchwała nr VI/28/2007
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 28 marca 2007 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19”.

§ 2.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałe załączniki do toku formalno-prawnego to:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie 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 – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych

§ 4.

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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcji terenu – jest to synonim przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach;

- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość sytuowania obiektu budowlanego w liniach zabudowy określonych na rysunku planu;
- 9) 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;
- 10) przepisami szczególnymi – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 14.02.2006 r. Nr XXXV/218/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.
3. Zakres planu określony w § 1 jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie – wyrys ze studium na rysunku planu.

§ 6.

Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 0,30 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północno-wschodniej części gminy Chrzypsko Wielkie, we wsi Mylin, w obszarze terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 7.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust. 1, stanowią one granice uchwalenia planu.

Dział II **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-letniskowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 2) istniejący teren leśny w obszarze działki, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren pod docelowe poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1**;
- 4) teren drogi dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 9.

Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10.

Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych w gminie. W tym celu należy respektować wskaźniki określone w § 19.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

Zakazuje się przekraczania wskaźników określających maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, określony w § 19, pkt 7, oraz nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w § 19, pkt 8.

§ 12.

Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 13.

W obszarze działki należy zachować istniejącą enklawę lasu, nie naruszając jej drzewostanu, którą oznaczono na rysunku planu symbolem **ZL**.

§ 14.

Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia działki w odpowiednio przygotowane miejsca do tymczasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 15.

Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 16.

Ewentualna uciążliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.

1. Na terenie objętym planem znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568).
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolski Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 18.

Nie ustala się.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 19.

Na terenach oznaczonych symbolem **MNL** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy - II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,0 m;
- 3) ustala się max szerokość elewacji frontowej 15,0 m;
- 4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnią terenu, bez podpiwniczenia;
- 5) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25⁰ do 45⁰; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 6) zabudowę należy kształtować i wkomponować w istniejący krajobraz przy szczególnym uwzględnieniu jego walorów krajobrazowych, nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu;
- 7) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 15% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 85% powierzchni działki, łącznie z obszarem leśnym znajdującym się w granicach działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) nie mniej niż 5,0 m od zewnętrznej krawędzi terenu **KD1** pod docelowe poszerzenie drogi dojazdowej **KD**,
 - b) nie mniej niż 100,0 m od linii brzegowej jeziora;
- 10) w ramach działki dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu określoną w § 8, pkt. 1;
- 11) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 12) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 13) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić 60 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dachy dwu lub wielospadowe dostosowane do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

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.

§ 20.

Nie ustala się, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21.

Nie ustala się.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22.

W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej-inwentarskiej i prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczo-hodowlanej związanej z hodowlą zwierząt.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23.

Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi dojazdowej KD, leżącej poza granicami uchwalenia planu i terenu przeznaczonego na docelowe poszerzenie drogi dojazdowej **KD1**, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 24.

Z terenu działki nr 92/19 wyznacza się pas **KD1** o zmiennej szerokości pod poszerzenie drogi dojazdowej KD do szerokości 8,0 m, w nawiązaniu do istniejących linii rozgraniczających drogi wzdłuż działek sąsiednich.

§ 25.

Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości bytowych w obszarze działki i wywóz nieczystości do miejsca ich utylizacji;
- 2) kanalizacja deszczowa: zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: docelowo z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody w obszarze działki;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii; docelowo z sieci gazowej;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 7) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.
Nie ustala się.

Rozdział 12

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

§ 27.
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

§ 28.
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.

§ 29.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chrzypsku Wielkim.

- § 30.
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

/ - / Tomasz Jurgowiak