

Uchwała nr VI/29/2007
Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim
z dnia 28 marca 2007 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, siedliskowej i terenów rolnych we wsi Białokosz, na obszarze działki o nr ewid.: 39

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 uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, siedliskowej i terenów rolnych we wsi Białokosz, na obszarze działki o nr ewid.: 39”.

§ 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.

Ilekróć 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 przeznaczenia, 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.

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane w oparciu o przepisy odrębne i szczególne.

§ 6.

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/216/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.
3. Zakres planu określony w § 1 jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie – wyrys ze studium na rysunku planu.

§ 7.

Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar przedstawiony na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w południowo-zachodniej części gminy Chrzypsko Wielkie, we wsi Białokosz, w obszarze terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami.

§ 8.

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

§ 9.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 2) teren zabudowy siedliskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren upraw rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
- 5) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) teren istniejących enklaw leśnych w obszarze działki, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) istniejące ciekі wodne w obszarze działki, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
- 10) teren drogi publicznej powiatowej nr 32103P, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD32103P**;
- 11) teren drogi dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 10.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11.

Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych w gminie. W tym celu należy respektować wskaźniki określone w § 21 i 23.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.

Zakazuje się przekraczania wskaźników określających maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, określony w § 21, pkt 7, § 22, pkt 7, § 23, pkt 8 oraz ustala się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, określonej w § 21, pkt 8, § 22, pkt 8 oraz § 23, pkt 9.

§ 13.

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.

§ 14.

Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia działek 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.

§ 17.

W obszarze działki należy zachować istniejące enklawy leśne, nie naruszając ich drzewostanu, które oznaczono na rysunku planu symbolem **ZL**.

§ 18.

Wzdłuż cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających istniejących cieków wodnych, wolną od zabudowy i wygrodzeń, w celu utrzymania dobrego stanu technicznego cieków.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19.

Na obszarze objętym planem mogą znajdować się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6 ust. 1, pkt 3a ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz.U. Nr 162, poz. 1568); w związku z tym ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 20.

Nie ustala się.

Rozdział 6

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

§ 21.

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) szerokość elewacji frontowej do 16,0 m;

- 4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię 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 30% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 70% powierzchni działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej wewnętrznej **KDW**,
 - b) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego **KX**;
 - c) nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej **KD32103P**;
 - d) 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 § 9, 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 do budynku mieszkalnego, maksymalnie 60 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dachy dwu lub wielospadowe nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

§ 22.

Na terenach oznaczonych symbolem **RM** 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) szerokość elewacji frontowej do 18,0 m;
- 4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię 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 10% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 90% powierzchni działki;

- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej wewnętrznej **KDW**,
 - b) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego **KX**;
 - c) nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej **KD32103P**;
 - d) nie mniej niż 25,0 m od ściany lasu;
 - e) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych;
 - f) 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 § 9, pkt. 2;
- 11) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 12) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych 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 do budynku mieszkalnego lub gospodarczego, maksymalnie 80 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dachy dwu lub wielospadowe nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
- 14) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych maksymalnie 100 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,5 m; dachy dwu lub wielospadowe nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

§ 23.

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

- 1) budynek usługowy wolnostojący w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy - I kondygnacja, do wysokości 5,0 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej do 10,0 m;
- 4) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię 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 wkomponować w zieleń urządzoną, przy szczególnym uwzględnieniu walorów krajobrazowych, nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu;
- 7) nasadzenia realizować jako zieleń niską, średnią i wysoką, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin, drzew i krzewów z uwzględnieniem lokalnych warunków glebowych, preferuje się nasadzenia roślinnością zimozieloną;
- 8) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 15% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna wraz z zieleńią urządzoną, min. 85% powierzchni działki;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:

- a) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej wewnętrznej **KDW**,
 - b) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej teren stacji transformatorowej **E**,
- 11) w ramach działki dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu określoną w § 9, pkt. 4.

§ 24.

Na terenie oznaczonym symbolem **R** ustala się uprawy szkółkarsko-ogrodnicze w zakresie roślin, krzewów i drzew ozdobnych.

§ 25.

Na terenie oznaczonym symbolem **E** wyznacza się lokalizację stacji transformatorowej.

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.

§ 26.

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

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 27.

Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie podziału działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego oraz budynków towarzyszących, pod warunkiem, że będą należały do jednego właściciela i zostaną zachowane warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia planu.

§ 29.

Dopuszcza się podział terenów rolnych przyległych do terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej i włączenie ich do poszczególnych działek z zachowaniem funkcji określonej w § 24 jako terenów szkółkarsko-ogrodniczych w zakresie upraw roślin, krzewów i drzew ozdobnych, bez prawa zabudowy.

Rozdział 9

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

§ 30.

W obszarze planu, dla terenów oznaczonych symbolem **MNL**, zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej (inwentarskiej), związanej z hodowlą zwierząt.

§ 31.

W obszarze planu, dla terenów oznaczonych symbolem **RM**, zakazuje się prowadzenia hodowli trzody chlewnej i bydła.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 32.

Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej drogi publicznej powiatowej KD32103P oraz drogi dojazdowej KD, leżących poza granicami uchwalenia planu oraz drogi dojazdowej wewnętrznej **KDW** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających drogi oraz ciągu pieszo-rowerowego **KX** o szerokości 3,0 m w liniach rozgraniczających ciągu, wyznaczonych w obszarze planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 33.

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; dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny oraz olej opałowy; docelowo przewiduje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 7) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34.

Nie ustala się.

Rozdział 12

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

4.

§ 35.

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.

§ 36.

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.

§ 37.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266 z późn.zm.), uzyskano zgodę na przeznaczenie 1,2730 ha gruntów rolnych klasy IIIb - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-645/06 z dnia 26 października 2006r. oraz uzyskano zgodę na przeznaczenie 1,1355 ha gruntów rolnych klasy IVa – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR II 6060-112/06 z dnia 4 października 2006r.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 39.

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