

**UCHWAŁA 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 zajęta 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°;
- 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 ład 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 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<sup>2</sup>;

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 drogowoskazowej, 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<sup>2</sup>,
- 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 dojeżdż i dojazdów, miejsce 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<sup>2</sup>, 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 IKDW:

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 wyłącznie 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 wyłącznie 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 drogowaskazowej, 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:

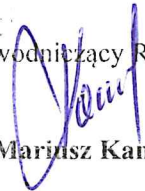
- tereny 1MN, 2MN – 30%;
- teren 1KDW – 10%.

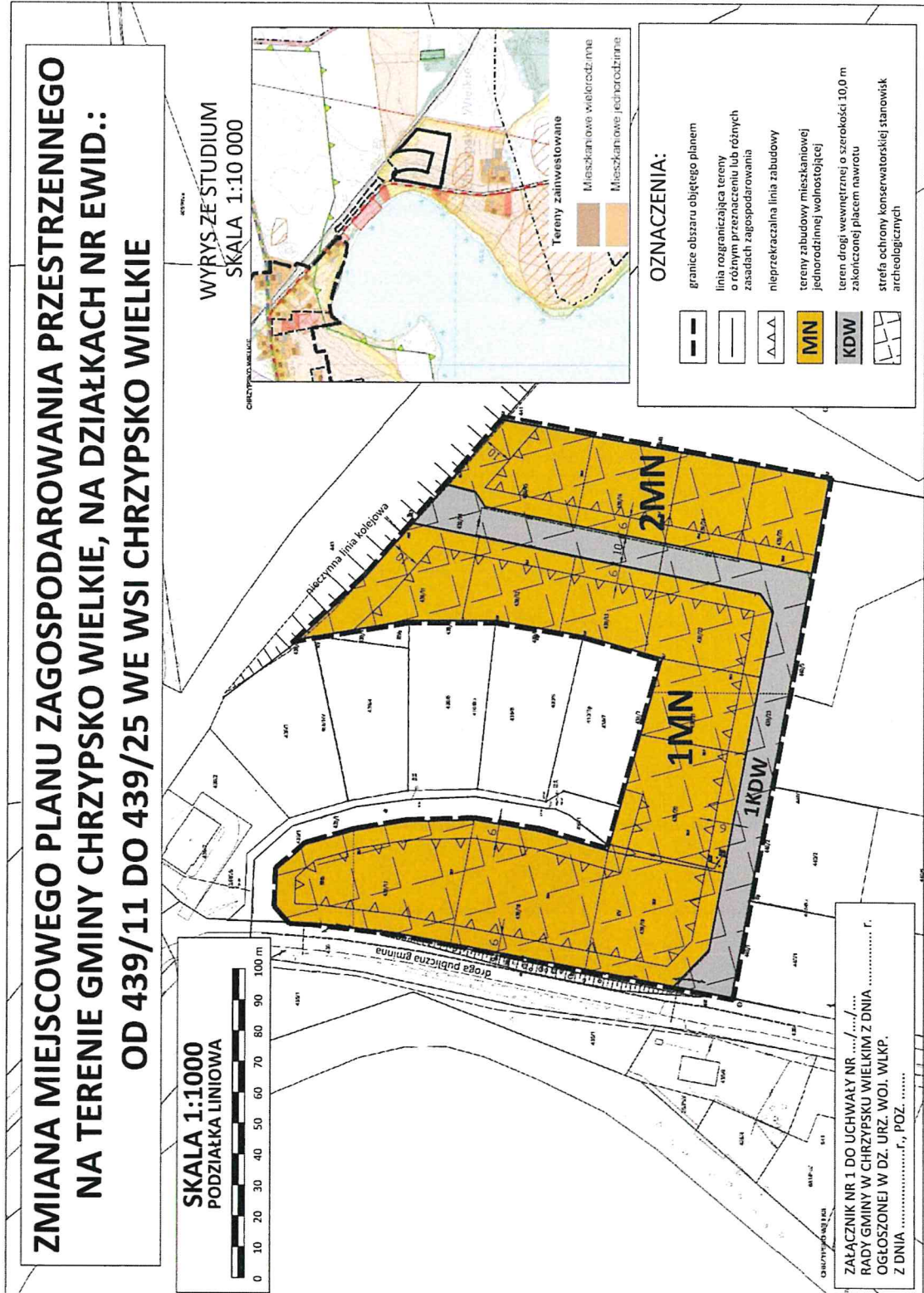
§ 17. Uchyla się uchwałę nr XXXVI/216/2010 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid. 439/9 i 439/10 we wsi Chrzypsko Wielkie.

§ 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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Mariusz Kamyszek



Przewodniczący Rady Gminy  
*Mariusz Kamyszek*











