

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chrzypsko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chrzypsko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonego 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 obrębie Chrzypsko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej”;
- 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 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;
- 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;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 9) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane oznaczeniem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) pas zieleni krajobrazowej;
- 7) budynek objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ulicy Głównej 35, w Chrzypsku Wielkim;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obszar AZP 47-21/124, 125.

2. Następujące oznaczenie graficzne oznaczone na rysunku planu stanowią elementy informacyjne:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - a) Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) Obszaru Natura 2000 - Obszar specjalnej ochrony ptaków "Puszcza Notecka" PLB 300015,
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel";
- 2) linie wymiarowe;
- 3) istniejąca sieć wodociągowa;
- 4) istniejąca sieć elektroenergetyczna;
- 5) orientacyjna lokalizacja kanałów z siecią infrastruktury technicznej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 5. 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 budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
- 3) możliwość przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrolap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zmiany sposobu użytkowania części istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym w kanałach z siecią infrastruktury technicznej, orientacyjnie określonych na rysunku planu;

- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 8) dopuszczenie nasadzeń zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 6. 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 inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni, obiektów budowlanych wytwarzających energię z biomasy;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, 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, w tym w szczególności przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, uchwałami sejmiku województwa wielkopolskiego;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach 1MN/U, 2KDD dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu, obszar AZP 47-21/124, 125 obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie 1MN, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowany jest budynek objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ulicy Głównej 35, w Chrzypsku Wielkim;
- 3) na terenie 1MN ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie historycznej bryły architektonicznej budynku,
 - b) zachowanie historycznej ceglanej elewacji,

c) prace prowadzone przy budynku należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, przepisami prawa budowlanego.

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

§ 9. 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 niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz przepisami uchwały nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego w tym:

a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

b) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów – wodno – błotnych;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB300015, z uwzględnieniem w szczególności przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa;

3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek z uwzględnieniem lit. c):

- dla terenów MN, MN/U: dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 600,0 m², dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: nie mniejszą niż 800,0 m²,

- dla pozostałych terenów nie ustala się,

b) minimalną szerokość frontu działki z uwzględnieniem lit. c):

- dla terenów MN, MN/U: nie mniejszą niż 18,0 m,

- dla pozostałych terenów nie ustala się,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110.

§ 11. 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 oraz obowiązującymi normami;

2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 3) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach MN, RM, 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, w liczbie:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu w budynku na każdy lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z przepisami ustawy prawo o ruchu drogowym;
- 6) połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicami planu.

§ 13. 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 tym w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 4, w tym w szczególności przepisami prawa ochrony środowiska, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) 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 kąpiei i plaż publicznych nad wodami;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy prawo wodne, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem §6 pkt 2;
- 7) dopuszczenie realizacji inwestycji elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazowej;
- 10) nakaz zachowania i utrzymania systemu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 11) 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.

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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) frontową nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) budowę na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczo – garażowych oraz gospodarczych w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 9,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji nadziemnych segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 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 dopuszczeniem dachów płaskich na terenie 1MN i 2MN, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu segmentów budynku,
 - l) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25 – 45, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych segmentów budynku,
 - m) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - n) na terenach 2MN, 3MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
 - o) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: nie mniejszą niż 800,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 600,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dla działek przeznaczonych wyłącznie do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 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) dostęp z dróg publicznych KDD, w tym poprzez drogi wewnętrzne KDW oraz z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym drogi wojewódzkiej,
- b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 4, 5.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) frontową nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 5,0 m do 14,0 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) budowę na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego, z uwzględnieniem lit. c, d,
 - c) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego,
 - d) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, garażowych, gospodarczo – garażowych oraz gospodarczych w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) zakaz łączenia w ramach pary budynków w zabudowie bliźniaczej budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego,
 - f) dopuszczenie infrastruktury technicznej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m,
 - j) wysokość budowli: do 9,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji nadziemnych segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu segmentów budynku,
 - n) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25 – 45, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych segmentów budynku,
 - o) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - p) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
 - q) na terenie 1MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury melioracyjnej i urządzeń wodnych,
 - r) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

- a) dla zabudowy wolno stojącej - mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej: nie mniejszą niż 800,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej: nie mniejszą niż 600,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) z wyjątkiem działek przeznaczonych wyłącznie do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 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) do terenu 1MN/U dostęp z drogi publicznej 1KDD poprzez drogę wewnętrzną 3KDW oraz z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) do terenu 2MN/U dostęp z drogi publicznej 1KDD, w tym poprzez drogę wewnętrzną 2KDW oraz z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 4, 5.

§ 17. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) frontową nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. c, d,
 - c) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego,
 - d) utrzymuje się istniejące budynki inwentarskie z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
 - pozostałych budynków: do 6,0 m,
 - i) wysokość budowli: do 9,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - pozostałych budynków: 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25 – 45,
 - n) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - o) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dostęp z drogi publicznej 1KDD oraz z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 4, 5.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDD na włączeniu z innymi drogami, znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW 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) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy



Mariusz Kamyszek

