

**UCHWAŁA NR XII/81/2025**  
**RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE**  
**z dnia 14 kwietnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej uchwałą Nr LI/310/2022 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 30 listopada 2022 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 miejscowości Chrzypsko Małe, gmina 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 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

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, z wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części

nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

- b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie;
- 5) **ogólnodostępny** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne dla ogółu; obiekty do których nieograniczony dostęp ma bliżej nieokreślona liczba ludzi, w tym osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do terenu na którym się dane obiekty znajdują;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem.

### §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 cyfrowo – literowym określającym przeznaczenie terenu;
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:
    - a) (1) AZP 48-21/44,
    - b) (2) AZP 48-21/45.
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) korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry,
    - d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel";
  - 2) linie wymiarowe;
  - 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej.

### §4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM;
- 3) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN;

- 6) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP.

## §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, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren 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;
- 5) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 8) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 9) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, w tym łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia;
- 10) zabrania się budowy ogrodzeń pełnych w formie litego muru oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, ogrodzenia należy realizować jako ażurowe w nie mniej niż 50% ich powierzchni.

## §6

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego,
- b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- c) stałych pól kempingowych lub karawaningowych;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni, obiektów budowlanych wytwarzających energię z biomasy;
- 4) 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 zgodnej z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 3 i 5;
- 5) 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;
- 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) MNW-ML zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) UT-US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 8) 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;
- 9) 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy o ochronie przyrody, Dyrektywy Rady 92/43/EWG, rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

## §7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na części terenów 2UT-US, 1MNW-ML, 1RN, 1ZN, 2L, 2KDD dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: AZP 48-21/44, oznaczonego na rysunku planu symbolem (1) oraz AZP 48-21/45, oznaczonego na rysunku planu symbolem (2), nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

## §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, 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;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału działek na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
    - dla terenów 1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML, 1UT-US: nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów 2UT-US, 3UT-US: nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - b) minimalną szerokość frontu działki:
    - dla terenów 1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML: nie mniejszą niż 20,0 m,
    - dla terenów 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US: nie mniejszą niż 25,0 m,
    - dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działek gruntu, w stosunku do pasa drogowego od 60° do 110°.

## §11

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek wymagań i ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż:
  - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN 15 kV: 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7,0 m, po 3,50 m po każdej ze stron od osi linii,

- c) dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
  - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasów;
- 5) 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) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) szerokość dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, lub w garażu, budynku gospodarczo – garażowym z uwzględnieniem pkt 6 w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach 1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML:
    - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu w budynku na każdy lokal mieszkalny,
    - dla funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
    - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) na terenie 1RZM:
    - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu w budynku na każdy lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej w ramach zabudowy zagrodowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy pokój gościnny w agroturystyce,
  - c) na terenach 1UT-US, 3UT-US: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) 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.

## §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 przypadkach kolizji z planowaną zabudową;

- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 4, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 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 kąpieli i plaż publicznych nad wodami;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy Prawo wodne;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy zgodnej z przepisami prawa, z uwzględnieniem §6 pkt 3;
- 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, teletechnicznych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, teletechniczną;
- 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 ustala się: ustalenia §5 pkt 10 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

#### §15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) budowę na działce budowlanej:

- jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego wolnostojącego budynku letniskowego albo jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej,
- dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej,
- jednego wolnostojącego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>,
- oraz jednej wiaty o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie do 50,0 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
  - budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej: do 9,0 m,
  - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: do 5,50 m,
- f) wysokość budowli: do 9,0 m,
- g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
  - budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej: do 2,
  - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: 1,
- h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 10% powierzchni zabudowy budynku,
- i) nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachu płaskiego: 25° – 60°,
- j) pokrycie dachów budynków z wyjątkiem dachu płaskiego: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie 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 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, w tym 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 §12 pkt 5 lit. a, pkt 6.

## §16

Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) budowę budynku mieszkalnego z wbudowanym lub dobudowanym garażem, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych, wiat, inwentarskich w zabudowie zagrodowej,
  - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość budynków: do 9,0 m,
  - f) wysokość budowli: do 9,0 m,
  - g) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
  - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę, dachy wielospadowe z kalenicą,
  - i) nachylenie połaci dachowych: 30° – 45°,
  - j) pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 5 lit. b, pkt 6.

## §17

Dla terenów usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) na terenach 1UT-US, 3UT-US budowę budynków usług turystyki, w tym na jednej działce budowlanej:
    - budynków rekreacji indywidualnej,
    - jednego budynku gospodarczego,
    - jednego budynku usługowego celem obsługi usług turystyki,
    - jednego budynku sportu i rekreacji,
    - nie więcej niż dwóch wiat o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczenie lokalizacji:
    - plaży o nawierzchni trawiastej lub piaszczystej,
    - urządzeń sportu i rekreacji,
    - na terenie 3UT-US pola kempingowego,
    - zieleni naturalnej,
    - zieleni urządzonej,
    - urządzeń wodnych,
    - pomostów, mostów, kładek,
    - urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojazdów, dojeżdżających,
    - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
  - c) na terenie 2UT-US zakaz budowy budynków,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku, z uwzględnieniem lit. e nie może być większa niż:
    - dla budynku rekreacji indywidualnej: 35,0 m<sup>2</sup>,
    - dla budynku sportu i rekreacji: 70,0 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych budynków: 50,0 m<sup>2</sup>,
  - e) w granicach terenu 1UT-US, dopuszczenie budowy jednego budynku usług turystyki lub usług sportu i rekreacji o powierzchni do 150,0 m<sup>2</sup> na terenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 6000,0 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość budynków i budowli: do 8,0 m,

- h) maksymalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 30,0 m,
  - i) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
  - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 10% powierzchni zabudowy budynku,
  - k) nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachu płaskiego: 25° – 60°,
  - l) pokrycie dachów budynków, z wyjątkiem dachu płaskiego: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego lub zielonego,
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) na terenie 1UT-US nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. c,
  - b) na terenach 2UT-US, 3UT-US nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. c,
  - c) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie 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 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, w tym 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 §12 pkt 5 lit. c, pkt 6.

#### §18

Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji:
    - zieleni naturalnej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojść, dojazdów,
    - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 1KDD oraz drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §19

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) zielen naturalną,
  - b) dopuszczenie lokalizacji:
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojść, dojazdów,
    - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §20

Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
  - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
  - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §21

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej.

#### §22

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR 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.

#### §23

Dla terenu komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację ogólnodostępnej komunikacji pieszo- rowerowej;
- 2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej.

#### §24

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

#### §25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§26

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