

2283

UCHWAŁA Nr XXV/144/2009 RADY GMINY W CHRZYPSKU WIELKIM

z dnia 18 marca 2009 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, P9z. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), Rada Gminy w Chrzypsku Wielkim uchwala, co następuje:

§1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/102/2004 z dnia 6 kwietnia 2004 r., uchwala się: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90", zwany dalej planem.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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, będącego załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I

Przepisy ustaleń ogólnych

§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu na mapie w skali 1:1000;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 7) 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;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§4. Przedmiot i zakres planu wynika z uchwały Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 14.02.2006 r. Nr XXXV/217/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

§5. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §2, stanowią one granice uchwalenia planu.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

ROZDZIAŁ I

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

§6. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-lotniskowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNL;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 3) teren pod docelowe poszerzenie drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL1;
- 4) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 5) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 6) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) teren drogi publicznej dojazdowej, znajdujący się poza granicami uchwalenia planu, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§7. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. 1. Nakazuje się wyposażenie działek w miejsca do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w tym zakresie.

2. Zakazuje się realizacji zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie inwestycyjnym.

3. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków mieszkalnych do ukształtowania terenu z możliwością deniwelacji terenu działki tylko w obrębie wjazdu do obiektów garażowych ijazdów na drogi dojazdowe i lokalne.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§10. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie występowania pradziejowych i średniowiecznych stanowisk archeologicznych, które podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

ROZDZIAŁ V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§11. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ VI

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

§12. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-lotniskowej, oznaczonych symbolem MNL zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne lotniskowe, wolnostojące w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) całkowita wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 8,5 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 18,0 m;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu;
- 6) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku mieszkalnego;
- 7) ustala się dachy strome - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 8) nieprzekraczalny, maksymalny procent zabudowy wynosi 15% powierzchni działki;

- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 85% powierzchni działki;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDL1 pod docelowe poszerzenie drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL;
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej KDD, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych wewnętrznych 1KDW i 2KDW;
- 11) w ramach działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, związanych z podstawową funkcją terenu,
- 12) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 13) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 14) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 60 m²;
- 15) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja nadziemna, do wysokości 5,5 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku garażowego do kalenicy dachu;
- 16) kształtem i formą dachu budynku garażowego nawiązać do kształtu i formy połaci dachowych zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w obszarze działki,
- 17) nakaz zapewnienia na działkach 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, nie wliczając miejsc postojowych w garażu.

§13. Ustala się, na terenie rolniczym, oznaczonym symbolem R, zachowanie jego dotychczasowego użytkowania jako terenu rolniczego bez prawa zabudowy.

§14. Na terenie urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonym symbolem E, wyznacza się obszar pod lokalizację stacji transformatorowej.

§15. Dla terenu dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) klasę dojazdową,
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- c) utwardzenie nawierzchni dróg z kostki brukowej lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych z płyt ażurowych,
- d) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

ROZDZIAŁ VII

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.

§16. Nie ustala się granic i sposobów 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.

ROZDZIAŁ VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§17. W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych i szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§18. Dopuszcza się łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane ustalenia planu.

ROZDZIAŁ IX

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

§19. W obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy inwentarskiej związanej z hodowlą zwierząt, dla której wymagane jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko.

§20. W obszarze zabudowy mieszkaniowo-letniskowej MNL, dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwych usług wzdłuż terenu przyległego do drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych.

ROZDZIAŁ X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KDL, leżącej poza granicami uchwalenia planu oraz drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW o szerokości 10,0 liniach rozgraniczających i dróg dojazdowych wewnętrznych 2KDW o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zakończonych placem nawrotu.

2. Ustala się zasady włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni ścieków za pomocą, kanalizacji sanitarnej. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki;
- 4) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosać źródła energii o ograniczonej emisji, dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy.

ROZDZIAŁ XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§23. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego, zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

ROZDZIAŁ XII

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

§24. 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

§25. 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.

§26. 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 6,88 ha gruntów rolnych klasy IV, w tym 5,08 ha gruntów rolnych klasy IVa oraz 1,80 ha gruntów rolnych klasy IVb - decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR II 6060-113/06 z dnia 4 października 2006 r.

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

§28. 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
(-) mgr inż. Tomasz Jurgowiak

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/144/2009
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 18 marca 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-LETNISKOWEJ WE WSI MYLIN NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID.: 90**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9.12.2008 r. do 9.01.2009 r. W dniu 6.01.2009 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 30.01.2009 r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Chrzypsko Wielkie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/144/2009
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 18 marca 2009 r.

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA DLA „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-LETNISKOWEJ WE WSI MYLIN NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID.: 90”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 zezm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zezm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.);
- 5) ustawę o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 204/2004, poz. 2086);
- 6) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43/1999, poz. 430);
- 7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu; oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążają budżet gminy i stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe, gmina obowiązki te rozłożyć może w czasie określonym w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

§2. Plan ustala korzystanie z istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza korzystanie z własnych ujęć wody w obszarze działki do czasu wybudowania i podłączenia do gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszcza gromadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§3. W sąsiedztwie terenu objętego planem istnieje sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna.

§4. 1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu gmina uzyska wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

2. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest zapewniony z istniejącego układu komunikacyjnego - dróg publicznych, znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz poprzez projektowany układ dróg wewnętrznych. Układ komunikacyjny wewnątrz terenu objętego planem zostanie wykonany na koszt inwestora, według jego potrzeb, co nie obciąża budżetu gminy.