

UCHWAŁA NR.../...../....
RADY GMINY CHRZYPSCO WIELKIE
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonej 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 miejscowości Łęczeczki”;
- 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

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego – usług turystyki - pensjonatu o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 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, wiat;
- 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) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki - pensjonatów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§4

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 zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach MN/U dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia terenu lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia terenu.

§5

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:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 3) 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 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;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;

- 6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7

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

§8

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 niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uchwałą nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 10166);
- 2) ochronę obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

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 odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach MN/U:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 800 m², na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 650,0 m², za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów

- infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek,
- b) minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, za wyjątkiem działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§10

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;
- 2) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) określenie warunków geologiczno – inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego i posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi wewnętrznej, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenie 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:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;

- 5) 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;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki, z uwzględnieniem §5 pkt 2;
- 8) dopuszczenie realizacji inwestycji elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, teletechnicznych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, teletechnicznych;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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.

§13

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

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki - pensjonatów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego albo jednego budynku usług turystyki – pensjonatu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego albo wiaty z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, budynku usług turystyki – pensjonatu,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego nie większą niż 150,0 m²,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 8,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: do 5,50 m,
 - h) wysokość budowli: do 9,0 m,

- i) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: 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 kalenicą,
 - l) nachylenie połaci dachowych: 20° – 45°,
 - m) pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniach koloru czerwonego lub grafitowego,
 - n) na terenie 2MN/U, nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej z dopuszczeniem zieleni nieurządzonej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojść, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zjazdów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 800m² z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 650,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych 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 gruntu 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 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 §11 pkt 4, 5.

§15

Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW 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;
- 5) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami.

§16

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

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§18

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Michał Sturczyński

