



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 kwietnia 2025 r.

Poz. 3811

UCHWAŁA NR XII/81/2025 RADY GMINY CHRZYPSCO 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. 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) **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) **teren** – 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 Obrzy”, 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 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;
- 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 m²,
 - dla terenów 2UT-US, 3UT-US: nie mniejszą niż 500,0 m²,
 - 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 m² 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 m² 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 m² 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 rozbioru 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 m²,
 - oraz jednej wiaty o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie do 50,0 m²,
- b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, 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 m² 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, 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 kalenicy, 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 m²,
 - 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,
 - dojeżdż, dojazdów,
 - 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 m²,
 - dla budynku sportu i rekreacji: 70,0 m²,
 - dla pozostałych budynków: 50,0 m²,
 - e) w granicach terenu 1UT-US, dopuszczenie budowy jednego budynku usług turystyki lub usług sportu i rekreacji o powierzchni do 150,0 m² na terenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 6000,0 m²,
 - 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 m² z uwzględnieniem lit. c,
 - b) na terenach 2UT-US, 3UT-US nie mniejszą niż 500,0 m² 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,
 - dojazdów, 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,
 - dojazdów, 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:

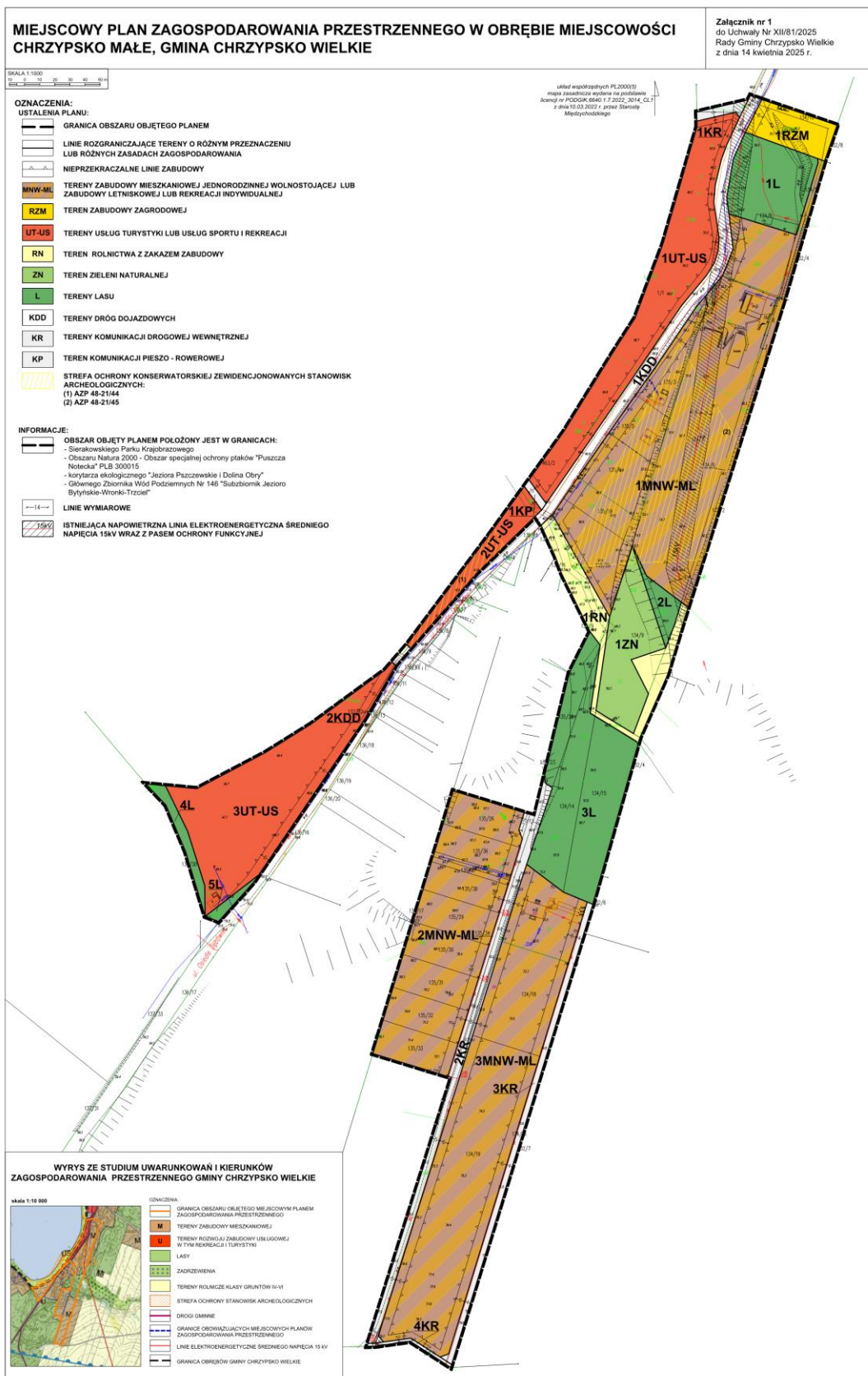
- 1) lokalizację ogólnodostępnej komunikacji pieszo- rowerowej;
- 2) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Małgorzata Borowicz



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/81/2025
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 14 kwietnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSCO WIELKIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHRZYPSCO MAŁE,
GMINA CHRZYPSCO WIELKIE**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

§1

I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach w dniach od 19.09.2024 r. do 09.10.2024 r. i w okresie ich składania do dnia 23.10.2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie załącznik do uchwały Nr XII/81/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	22.10.2024	Osoba prywatna za pośrednictwem pełnomocnika	dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych	Uwaga uwzględniona				1. Wniesiono o wyeliminowanie na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki nr 463/6 i 463/7 obręb Chrzypsko Małe (od strony Jeziora Chrzypskiego), aby układ nieprzekraczalnych linii zabudowy był podobny jak na działce sąsiedniej nr 1/3 obręb Chrzypsko Małe, na powierzchni której również uchwalany jest ten sam MPZP, tj. od strony jeziora likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Usunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora na terenie 3UT-US.
					Uwaga częściowo nieuwzględniona			2. Wniesiono o zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe tj. przez wyznaczenie tylko od drogi ul. Osiedle Dębówiec (dz. 15/2 obręb Chrzypsko Małe) nieprzekraczalnej linii zabudowy, a na pozostałej szerokości działki umożliwić zabudowę. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.

							Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Powiększono teren przeznaczony pod zabudowę poprzez usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora na terenie 3UT-US. Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona				3. Wniesiono o likwidację jednostki planu 2KDD na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Pozostawiono teren drogi publicznej 2KDD stanowiącej bezpośredni dostęp do jeziora, który jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej.
		dz. nr ewid. 137/32 obrub Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych	Uwaga nieuwzględniona				4. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 150 m². Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Dokonano zmiany na terenach 2UT-US, 3UT-US w zakresie wprowadzenia minimalnej powierzchni działki wynoszącej 500 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona				5. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki do 20 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Dokonano zmiany na terenach 2UT-US, 3UT-US w zakresie wprowadzenia minimalnej szerokości frontu działki gruntu wynoszącej 25 m z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona				6. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków gospodarczych (ilość i powierzchnia budynków gospodarczych powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku gospodarczego na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona				7. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków usługowych celem obsługi usług turystyki (ilość i powierzchnia budynków usługowych celem obsługi usług turystyki powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku usługowego celem obsługi usług turystyki na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona.				8. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków sportu i rekreacji (ilość i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku sportu i rekreacji na jednej działce z uwagi na ochronę krajobrazu. Zwiększono powierzchnię budynku sportu i rekreacji do 70,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.
			Uwaga nieuwzględniona				9. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy wiat (ilość i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy nie więcej niż dwóch wiat o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego

								zewnątrznym obrysie do 35,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
					Uwaga nieuwzględniona			10. Wniesiono o likwidację zapisu zakazującego zabudowę jednostki 2UT-US. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.
					Uwaga nieuwzględniona.			11. Wniesiono o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,50, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż: – dla budynku rekreacji indywidualnej: 70 m ² , – dla pozostałych budynków: 70 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Zwiększono wskaźnik zabudowy z 0,1 do 0,2. Nie zwiększono wskaźnika zabudowy do 0,5 z uwagi na ochronę krajobrazu.
					Uwaga nieuwzględniona.			12. Wniesiono o możliwość wprowadzenia dachów płaskich i jednospadowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Nie wprowadzono dachów płaskich (z wyjątkiem dopuszczenia dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku) i jednospadowych z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.
					Uwaga uwzględniona			13. Wniesiono o zwiększenie dopuszczenia zastosowania dachów w kolorze czarnym i zielonym. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.
			dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych		Uwaga nieuwzględniona			14. Wniesiono o wprowadzenie na całej powierzchni działki 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Nie dopuszczono wprowadzenia na całej powierzchni działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych z uwagi na ochronę krajobrazu.
2.	17.10.2024	Osoba prywatna	1UT-US, 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji	Uwaga uwzględniona				1. Wniesiono o zmianę w §17 ust. d) z „wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,10” na „wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,11” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.
					Uwaga częściowo nieuwzględniona			2. Wniesiono o zmianę w §17 ust. d) z „dla pozostałych budynków: 50,0 m ²ⁿ na „dla pozostałych budynków: 50,0 m ² , z dopuszczeniem jednego budynku na działce o powierzchni zabudowy do 150,0 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Na terenie 1US-UT ustalono dopuszczenie budowy jednego budynku usług turystyki lub usług sportu i rekreacji o powierzchni do 150,0 m ² na terenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 6 000,00 m ² . Ustalono dopuszczenie zwiększenia powierzchni budynku przy założeniu że będzie on obsługiwał cały teren 1UT-US, z uwagi na ochronę krajobrazu.

					Uwaga częściowo nieuwzględniona			3. Wniesiono o zmianę w §17 ust. j) z „nachylenie połaci dachowych: 25 st. – 45 st.” na „nachylenie połaci dachowych : 25 st. – 60 st., z dopuszczeniem dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku”. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Dopuszczono nachylenie połaci dachowych od 25° do 60°. Wprowadzono dopuszczenie dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku. Nie dopuszczono dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku z uwagi na utrzymanie ładunku architektoniczno-urbanistycznego.
			1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej		Uwaga częściowo nieuwzględniona			4. Wniesiono o zmianę w §15 ust. h) z „geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą” na „geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku”. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Wprowadzono dopuszczenie dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku. Nie dopuszczono dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku z uwagi na utrzymanie ładunku architektoniczno-urbanistycznego.
					Uwaga uwzględniona			5. Wniesiono o zmianę w §15 ust. i) z „nachylenia połaci dachowych: 30 st. – 45 st.” na „nachylenie połaci dachowych: 25 st. – 60 st.” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.

§2

II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach w dniach od 07.02.2025 r. do 28.02.2025 r. i w okresie ich składania do dnia 14.03.2025 r.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie załącznik do uchwały Nr XII/81/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1.	12.03.2025	Osoba prywatna za pośrednictwem pełnomocnika	dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych		Uwaga nieuwzględniona			1. Wniesiono o dostosowanie na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Osiedle Dębówiec, obręb Chrzypsko Małe, aby układ linii zabudowy był taki sam jak na działce sąsiedniej nr 1/3 obręb Chrzypsko Małe, na powierzchni której również uchwalany jest ten sam MPZP, tj. od strony drogi ustanowienie dla obu działek nieprzekraczalnej linii zabudowy na 4 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Pozostawiono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Osiedle Dębówiec w odległości 6,0 m, z uwagi na utrzymanie ładunku przestrzennego, wzduż ww. ulicy.

				Uwaga nieuwzględniona		2. Wniesiono o likwidację jednostki planu 2KDD na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe lub zastąpienie na „KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Pozostawiono teren drogi publicznej 2KDD stanowiącej bezpośredni dostęp do jeziora, który jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej.
				Uwaga nieuwzględniona		3. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 300 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymuje się na terenach 2UT-US, 3UT-US minimalną powierzchnię działki wynoszącą 500 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona		4. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków gospodarczych (liczba i powierzchnia budynków gospodarczych powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku gospodarczego na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona		5. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków usługowych celem obsługi usług turystyki (liczba i powierzchnia budynków usługowych celem obsługi usług turystyki powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku usługowego celem obsługi usług turystyki na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona.		6. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków sportu i rekreacji (liczba i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku sportu i rekreacji na jednej działce z uwagi na ochronę krajobrazu. Zwiększono powierzchnię budynku sportu i rekreacji do 70,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona		7. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy wiat (liczba i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy nie więcej niż dwóch wiat o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzonej po jego zewnętrznym obrysie do 35,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona		8. Wniesiono o likwidację zapisu zakazującego zabudowę jednostki 2UT-US w całości lub części i stworzenie wytycznych dla nowej zabudowy tak jak dla terenu 3UT-US po uwzględnieniu niniejszego wniosku.

								Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona.				9. Wniesiono o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,40, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż: – dla budynku rekreacji indywidualnej: 70 m², – dla pozostałych budynków: 70 m². Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie zwiększono wskaźnika zabudowy do 0,4 z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona.				10. Wniesiono o możliwość wprowadzenia dachów płaskich i jednospadowych (domy holenderskie i kempingi). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie wprowadzono dachów płaskich (z wyjątkiem dopuszczenia dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku) i jednospadowych z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.
				Uwaga nieuwzględniona				11. Wniesiono o wprowadzenie na całej powierzchni działki 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie dopuszczono wprowadzenia na całej powierzchni działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych z uwagi na ochronę krajobrazu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XII/81/2025
„Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 14 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSCO WIELKIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/81/2025

Rady Gminy Chrzypsko Wielkie

z dnia 14 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę