

UCHWAŁA NR LXXI.494.2024
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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) w związku z uchwałą nr X/73/2019 Rady Miejskiej w Zdunach z dnia 23 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim, uchwala się co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim” w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zdunach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **sieciach infrastruktury technicznej**- rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 4) **teren**-należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MNU, 3MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM**;

- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1IT, 2IT**;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI, 2ZI**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
 - c) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji wysuniętych przed linię zabudowy części budynku, takich jak schody zewnętrzne, okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
 - b) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
 - c) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku linie zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, w szczególności rzeki Borownicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę głównych zbiorników wód podziemnych: zbiornik międzymorenowy Smoszew - Chwaliszew - Sulmierzyce nr 309;
- 3) ochronę:
 - a) terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochoy,
 - b) korytarzy ekologicznych,
 - c) pomników przyrody;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zapisów pkt 7;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych kolejnymi symbolami **IT**;

- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 10) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych;
- 11) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 13) przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 14) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 15) zachowanie istniejących cieków oznaczonych na rysunku jako wody powierzchniowe na tle innego przeznaczenia.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) ograniczenie zabudowy wzdłuż rzeki Borownicy zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

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

- 1) ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków - ul. Zdunowska 45;
- 2) ochronę obszarów stanowisk archeologicznych:
 - a) stanowisko nr 17 (69-32/17),
 - b) stanowisko nr 18 (69-32/18),
 - c) stanowisko nr 19 (69-32/19),
 - d) stanowisko nr 20 (69-32/20),
 - e) stanowisko nr 21 (69-32/21),
 - f) stanowisko nr 22 (69-32/22),
 - g) stanowisko nr 26 (69-32/26),
 - h) stanowisko nr 32 (69-32/32);
- 3) dla budynku wymienionego w pkt 1 nakaz stosowania do elewacji i dachu materiałów budowlanych o wysokich walorach jakościowych i estetycznych oraz indywidualnych rozwiązań architektonicznych charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 4) dla obszarów stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2 nakaz uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie prac archeologicznych w trakcie prowadzenia robót naruszających strukturę gruntu.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i stacji transformatorowych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie wszelkich form dachów;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i stacji transformatorowych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) stosowanie wszelkich form dachów
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m²,
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i stacji transformatorowych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 20 m;
- 8) stosowanie wszelkich form dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 12. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1IT**, **2IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o mocy powyżej 500 kW;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową wskazaną w pkt 1;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,5;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków, instalacji i urządzeń służących do wytwarzania energii - 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej - 15 m,
- 9) stosowanie wszelkich form dachów;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 13. Na terenach zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI/IT**, **2ZI/IT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 2) dopuszczenie zagospodarowania zielenią z uwzględnieniem istniejących stref kontrolowanych gazociągów,
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI**, **2ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację zadrzewień i zakrzewień;

- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 15. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji z dopuszczeniem przebudowy pod warunkiem utrzymania ciągłości jego funkcjonowania;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej;
- 4) dopuszczenie usytuowania dróg gruntowych stanowiących dojazd do gruntów rolnych.

§ 16. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i parkingów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **1KDL, 2KDL** - drogi klasy lokalnej,
 - b) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** - drogi klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszko-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszko-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

- 1) terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy;

2) korytarzy ekologicznych.

§ 20. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN**, **MN/U**, **U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 10, § 10 ust. 1 pkt 9, § 11 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, w szczególności:
 - gazociągu DN 500 Krobia – Odolanów, wybudowanego w 1979 r.,
 - gazociągu DN 1000 Lwówek – Odolanów etap II, wybudowanego w 2018 r.,
 - b) napowietrznych elektroenergetycznych linii średniego napięcia,
 - c) stref ochronnych ujęć wody;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1 lit. a):
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, urządzania składów i magazynów oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu,
 - b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji krawędzi jezdni dróg gminnych w minimalnej odległości 6 m od osi gazociągu,
 - d) dopuszczenie skrzyżowań gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi po uzgodnieniu sposobu ich wykonania z operatorem sieci gazowej,
 - e) obowiązek uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6 i 7;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 7) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 14) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących oraz wbudowanych.

§ 24. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 25. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów **MN, MN/U, U, RM, IT** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdun.

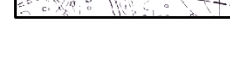
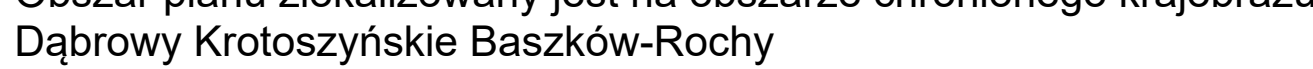
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk



A horizontal scale bar with tick marks at 0, 10, 20, 30, and 40 m.



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zdunach
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Zdunach rozstrzyga, co następuje:

**I Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2022 r. do 26 października 2022 r.
Termin składania uwag do 9 listopada 2022 r.**

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 115, 113, 121, 124, 116/1, obręb Chachalnia

Ustalenia planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8MN, 9MN, tereny rolnicze 3R

Treść uwagi:

Żądam odpowiedzi dlaczego moja dz. Nr. 115 błędnie oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia – jak informowałem o tym wcześniej – nie została poprawiona na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (pismo Burmistrza Zdun z 7.05.2021 r. GT6722.1.2021.)

Oczekuję odpowiedzi, dlaczego pozostałe działki nie zostały oznaczone w miejscowym planie tak jak wnioskowałem.

W świetlicy wiejskiej 22 maja 2021r. byłem potwierdzić przeznaczenie działek do planu przestrzennego co przyjął do wiadomości Pan . Może trzeba było wnieść jakąś opłatę aby doczekać się prawidłowego oznaczenia oraz zmiany przeznaczenia kilku moich działek?

Moje wcześniejsze uwagi zostały beczelnie zlekceważone.

Wobec powyższego wnoszę trzeci raz o oznaczenie w miejscowym planie działki o nr. 113 na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, działek o nr 121, 124, 116/1 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Zauważyłem, że w projekcie miejscowego planu przestrzennego działka 252/5 nagle została oznaczona jako 6RM gdzie nigdy nie było i nie ma żadnych zabudowań i hodowli, a gmina stworzyła bez problemu na tej działce gospodarstwa rolne?

Co to za sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania gdzie wybrani właściciele działek nie mają nic do prowadzeni, a inni przeznaczają swoje działki jak chcą, zgodnie ze swoimi życzeniami.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W trakcie prac projektowych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono

wydane decyzje o warunkach zabudowy, jak również wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenach gruntów ornych i łąk wyznaczonych w studium dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie dla nieruchomości objętych obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy, a dla wskazanych nieruchomości nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*. Dlatego też właściciel działki nr 115, obręb Chachalnia po wejściu w życie planu miejscowego w dalszym ciągu może korzystać z nieruchomości jak z terenów zabudowy zagrodowej. Działka nr 121 została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN przed złożeniem uwagi.

Uwaga nr 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 110, 769/3, obręb Chachalnia

Ustalenia planu: tereny rolnicze 3R

Treść uwagi:

Proszę o przeznaczenie działek o nr 110 i 769/3 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W trakcie prac projektowych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy, jak również wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenach gruntów ornych i łąk wyznaczonych w studium dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie dla nieruchomości objętych obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy, a dla wskazanych nieruchomości nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

II Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2023 r. do 10 października 2023 r.

Termin składania uwag do 25 października 2023 r.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 115, 114, 113, 121, 124, obręb Chachalnia

Ustalenia planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8MN, 9MN, tereny rolnicze 3R

Treść uwagi:

W związku z obwieszczeniem Burmistrza Zdun projektu miejscowego planu przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim wnoszę poniższe uwagi.

Uwaga nr 1. Wnoszę o oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia moich działek – 115, 114, 133 na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym.

Uwaga nr 2. Działki - 121, 124 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona (uwzględniona w części)

Wprowadzono teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 3RM, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny.

W trakcie prac projektowych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy, jak również wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonane analizy nie pozwoliły na uwzględnienie uwagi w całości. Na terenach gruntów ornych i łąk wyznaczonych w studium dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie dla nieruchomości objętych obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy, a dla wskazanych nieruchomości, dla których nie uwzględniono przedmiotowej uwagi, nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Działka nr 121 została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN przed złożeniem uwagi.

III wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2023 r. do 20 grudnia 2023 r. Termin składania uwag do 4 stycznia 2024 r.

Uwaga złożona w trakcie III wyłożenia została w całości uwzględniona przez Burmistrza Zdun.

IV wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r. Termin składania uwag do 20 marca 2024 r.

W trakcie IV wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim nie została złożona żadna uwaga.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zdunach o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Zdunach uchwala co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Zduny.

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Zduny.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) Wydatki z budżetu gminy;

2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji Unii Europejskiej,

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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący Rady Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI.494.2024

Rady Miejskiej w Zdunach

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

UZASADNIENIE

1. Uchwałą nr X/73/2019 z dnia 23 lipca 2019 r. Rada Miejska w Zdunach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w prasie lokalnej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zdunach oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zduny.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
5. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krotoszynie.
6. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 154,4 ha.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami,
 - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

- j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu miejscowego sporządzony został w celu dostosowania projektowanego zagospodarowania terenu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, a także sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Realizacja zapisów planu miejscowego może zwiększyć wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.
13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Zdun uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Zdun uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
15. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 28 września 2022 r. do 26 października 2022 r.

16. W dniu 19 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
17. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Zdun procedura opiniowania i uzgadniania została powtórzona.
18. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 19 września 2023 r. do 10 października 2023 r.
19. W dniu 4 października 2023 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
20. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Zdun projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu trzeci raz, tj. w dniach od 29 listopada 2023 r. do 20 grudnia 2023 r.
21. W dniu 6 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
22. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Zdun projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu czwarty raz, tj. w dniach od 13 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r.
23. W dniu 14 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
24. W ustawowym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.
25. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Zdunach projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie zachodnim.
26. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk