

UCHWAŁA NR LXVI.442.2023
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH

z dnia 29 listopada 2023 r.

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

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.) w związku z 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) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie wschodnim, 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 wschodnim” 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, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1UP, 2UP, 3UP**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**;

- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM**;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT, 3ZI/IT**;
- 8) teren cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem **ZC**;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**.

§ 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:
 - a) terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochoy,
 - b) terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000:
 - specjalnego obszaru ochrony siedliska Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002,
 - obszaru specjalnej ochrony ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie PLB300007;
 - c) korytarzy ekologicznych;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) 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;
- 8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych;
- 9) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 **UP** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży,
 - d) na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 12) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 13) 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 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) szkoła, ob. świetlica wiejska - ul. Wiejska 4,
 - b) dom - ul. Graniczna 11,
 - c) figura przydrożna - ul. Krotoszyńska/Ostrowska,
 - d) cmentarz ewangelicki;
- 2) ochronę obszarów stanowisk archeologicznych:
 - a) stanowisko nr 7 (69-32/7),
 - b) stanowisko nr 8 (69-32/8),
 - c) stanowisko nr 9 (69-32/9),
 - d) stanowisko nr 10 (69-32/10),
 - e) stanowisko nr 11 (69-32/11),
 - f) stanowisko nr 23 (69-32/23),
 - g) stanowisko nr 27 (69-32/27),

- h) stanowisko nr 28 (69-32/28);
- 3) dla budynków wymienionych 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 cmentarza wymienionego w pkt 1:
- a) zakaz wprowadzania zabudowy,
 - b) nakaz zachowania i konserwacji historycznych obiektów małej architektury, w szczególności bram, ogrodzeń, nagrobków, krzyży,
 - c) nakaz zachowania i uczynienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - d) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego;
- 5) 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, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenie **21MN**;
- 3) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 9) 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;
- 10) stosowanie wszelkich form dachów;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/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 dojazdu i dojazdy.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,1;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - 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 900 m²,
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdy.

§ 12. Na terenach usług publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1UP**, **2UP**, **3UP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków świetlicy wiejskiej, ochotniczej straży pożarnej, w tym na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,
 - b) budynków biurowych,
 - c) budynków handlu, gastronomii i usług,
 - d) budynków służby zdrowia,
 - e) parkingów,
 - f) wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m;
- 8) stosowanie wszelkich form dachów
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 13. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;
- 4) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 14. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM** 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.

§ 15. Na terenach zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT, 3ZI/IT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

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

§ 16. Na terenie cmentarza, oznaczonym na rysunku symbolem **ZC** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie terenu cmentarza;

- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 17. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R** 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 dojazdy do gruntów rolnych.

§ 18. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL** 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.

§ 19. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem **9ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych oraz dotychczasowego sposobu użytkowania terenu zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy związanej wyłącznie z prowadzeniem gospodarki leśnej, sytuowanej zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 3) dla zabudowy wskazanej w pkt 2:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,9;
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - dla garaży, budynków gospodarczych i stacji transformatorowych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,
 - e) stosowanie wszelkich form dachów,
- 4) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 20. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **1KDZ, 2KDZ** - drogi klasy zbiorczej,
 - b) **1KDL, 2KDL** - drogi klasy lokalnej,
 - c) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** - 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 pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 21. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszojezdny;
- 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.

§ 22. 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) terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000:
 - a) specjalnego obszaru ochrony siedliska Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002,
 - b) obszaru specjalnej ochrony ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie PLB300007;
- 3) korytarzy ekologicznych.

§ 23. 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 11, § 10 ust. 1 pkt 9, § 11 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 24. 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;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1 lit. a:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, urzędowania 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.

§ 25. 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:
 - c) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

§ 26. 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.

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

§ 28. 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** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdun.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI.442.2023

Rady Miejskiej w Zdunach

z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zdunach

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie wschodnim

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.

Uwaga nr 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 201/9, obręb Chachalnia

Ustalenia planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD

Treść uwagi:

Jako właściciele działki 201/9, nie wyrażamy zgody na poszerzenie drogi 7KDD kosztem naszej działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Obecna szerokość ul. Jagodowej nie spełnia parametrów właściwych dla drogi publicznej wskazanych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dróg publicznych. Biorąc pod uwagę przebieg i parametry działki nr 200 (ul. Jagodowa), jak również parametry działek nr 199/1 i 199/3, obręb Chachalnia, odległość budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 201/19 od granicy działki z drogą, a także parametry zjazdu na drogę powiatową (ul. Krotoszyńska), zasadne jest zaprojektowanie nowego przebiegu ul. Jagodowej przez niewielką część działki nr 201/19.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI.442.2023

Rady Miejskiej w Zdunach

z dnia 29 listopada 2023 r.

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 wschodnim

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 uchwała 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 LXVI.442.2023

Rady Miejskiej w Zdunach

z dnia 29 listopada 2023 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

UZASADNIENIE

1. Uchwałą nr X/72/2019 z dnia 23 lipca 2019 r. Rada Miejska w Zdunach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chachalnia w rejonie wschodnim.
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. W związku z wnioskiem mieszkańców granica obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego została powiększona, zgodnie z uchwałą nr XXXV.262.2021 Rady Miejskiej w Zdunach z dnia 25 sierpnia 2021 r., a procedura zbierania wniosków została ponowiona.
7. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 185,5 ha.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
 13. 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. 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.
 17. W dniu 19 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 18. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Zdun procedura opiniowania i uzgadniania została powtórzona.
 19. Kolejne 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.
 20. W dniu 4 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 21. W ustawowym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.
 22. 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 wschodnim
 23. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

inż. Dionizy Waszczuk