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 1do 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) **terenie** -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 kolorystki 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 – Rochy,
   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 m^2;
2) ograniczenie zabudowy wzdłuż rzeki Borownicy zgodnie z wyznaczoną linia 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 uczytelnienia 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 m^2;
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 wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 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 m^2,
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 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 m^2,
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 dojścia 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 zielenią 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 pieszo-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.

§ 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, 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.

§ 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 50m^2 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 Wieszczak

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 Wesztrzuk