



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 października 2016 r.

Poz. 5978

UCHWAŁA NR XXVI/187/2016 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961 i 1250.) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu obejmujące teren położony na wschodnich krańcach wsi Podanin, oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi, garażowymi, gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak wiaty, elementy małej architektury;
- 2) **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, usługowymi, zintegrowanymi budynkami mieszkalno-usługowymi,

garażowymi, gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących tej zabudowie takich jak wiaty, elementy małej architektury;

- 3) **nieprzekraczalnych linii zabudowy** rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą znajdować się żadne elementy zaliczane do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 4) **obowiązującego kierunku dominującej kalenicy** rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość,
- 5) **wskaźnik intensywności zabudowy** rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzonych po obwodni wszystkich kondygnacji nadziemnych tych budynków do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – **MN1** i **MN2**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku – **M/U**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku – **KD**.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie podziału wewnętrznego, zgodne z ewidencją gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów prawa lotniczego.

3. Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w § 5 pkt 1 i 2, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN1** i **MN2**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **M/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług będących przedsięwzięciami zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę; w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci do czasu jej rozbudowy zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 2) indywidualne odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 6) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 8) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 9) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), o którym mowa w § 5 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) dla terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,65,
 - minimalny – 0,15;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
 - b) na budynkach obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu - min. 35°;
 - c) długość najdłuższej ściany budynku – nie więcej niż 20,00m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 8,00 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
 - b) na budynku i wiacie obowiązuje dach skośny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), o których mowa w § 5 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) dla terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,65,

- minimalny – 0,15;

- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- d) teren obejmuje dwie istniejące działki budowlane ewidencyjnie wydzielone;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
- b) na budynkach obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu - min. 35°;
- c) długość najdłuższej ściany budynku – nie więcej niż 20,00 m;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 8,00 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
- b) na budynku i wiacie obowiązuje dach skośny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U), o którym mowa w § 5 pkt 2 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

1) dla terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,65,
 - minimalny – 0,15;
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie i 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- d) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m²;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i zintegrowanych budynków mieszkalno-usługowych :

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
- b) na budynkach obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu - min. 35°;
- c) długość najdłuższej ściany budynku – nie więcej niż 20,00 m;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 8,00 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy;
- b) na budynku i wiacie obowiązuje dach skośny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°.

§ 11. Dla terenu drogi publicznej (KD), o którym mowa w § 5 pkt 3 ustala się zachowanie istniejących parametrów drogi.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia istniejąca powiatowa droga publiczna.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) energia elektryczna – z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;
- 2) woda - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy lub w przypadku nie wydolności systemu z ujęć własnych;
- 3) ścieki bytowe - odprowadzane do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z terenów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi poprzez separatory ropopochodne do zbiorników bezodpływowych albo do lokalnego systemu rozsączającego i odprowadzającego do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - b) z terenów nie zanieczyszczonych poprzez retencję powierzchniową;
- 5) odpady komunalne gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty;
- 6) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodne przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności.

3. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XIII/97/99 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze wsi Podanin – dla terenu zabudowy mieszkaniowej (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 184 z dnia 20 marca 2000 r.) oraz ustalenia uchwały Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.) na obszarze objętym niniejszym planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Maria Jahnz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/187/2016
Rady Gminy Chodzież
z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/187/2016
Rady Gminy Chodzież
z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 uchwały nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVI/187/2016
Rady Gminy Chodzież
z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Podanin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 309/1, 309/2, 309/3 i części 309/4 nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.