

WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHODZIEŻ

wydany w dniu : **19 listopada 2025 r.**
pod numer : **PP.6727.245.2025**
na wniosek : **z urzędu**

Wójt Gminy Chodzież, na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), wydaje na wniosek zainteresowanej strony – wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w obrębie **0008 Rataje**, gmina Chodzież, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki: **318/8, 322/10, 323/8, 333**.

Niniejszy wypis wydaje się z uwagi na zamierzenie inwestycyjne pn.: „Budowa kanalizacji deszczowej w ramach zadania: Budowa drogi Rataje, ul. Chabrowa”.

Dla obszaru obejmującego w/w działkę obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież* - obejmującego obszar w granicach administracyjnych gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
- działki: **318/8, 322/10, 323/8, 333** położone są na obszarze przeznaczonym **pod zabudowę - teren** **zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu w skali 1: 10000 symbolem **M**, na przedmiotowym obszarze pełni funkcję drogi.

USTALENIA DLA TERENU

Przepisy ogólne

§ 1.3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest prawidłowa polityka przestrzenna z zachowaniem ładu przestrzennego, zgodnego z kryteriami funkcjonalnymi, estetycznymi, społecznymi i przyrodniczymi w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, z uwzględnieniem regionalnych tradycji.

Zasady zagospodarowania odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 3. Na obszarze objętym planem wyznacza się oznaczone graficznie na rysunkach planu:
1) obszary przeznaczone pod zabudowę, zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.
4) urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane:
2) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie określone w ustaleniach niniejszej uchwały, a służące obsłudze terenów oraz ochronie środowiska przyrodniczego.

Obszary przeznaczone pod zabudowę

§ 8.1. Ustala się, że na obszarze objętym planem następujące tereny są przeznaczone do zabudowy:

2) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – oznaczone na rysunkach planu symbolem M.

2. Obszary przeznaczone pod zabudowę obejmują:

1) tereny zainwestowane.

2) tereny posiadające korzystne warunki gruntowo-wodne.

§ 10.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej – oznaczonych na rysunkach planu symbolem M, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt. 2, podstawowe przeznaczenie stanowi zabudowa jednorodzinna, zagrodowa oraz rekreacji indywidualnej.

2. Na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe dopuszcza się prowadzenie, jako funkcji uzupełniającej, nieuciążliwych usług, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z ustaleniami szczegółowymi dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z odrębnych przepisów. Funkcja uzupełniająca nie może należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zachowanie, możliwość przebudowy, rozbudowy i dobudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, produkcji rolniczej i usługowych, nie powodujących uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w niniejszej uchwale oraz przepisami szczególnymi

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych, budynków gospodarczo-garażowych służących do obsługi budynku mieszkalnego, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej, również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych, oraz budynków inwentarskich, o ile ich uciążliwość nie przenika na tereny nieruchomości należących do osób trzecich.

5. Dopuszcza się możliwość wykorzystania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do celów ekologicznej rekreacji i agroturystyki.

8. Na terenach, o których mowa w niniejszym paragrafie ustala się zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych i usługowych powodujących uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej, określonej przepisami szczególnymi.

Drogi publiczne

§ 18.1. Na całym obszarze objętym uchwałą zachowuje się przebiegi dróg publicznych w istniejących, zgodnych z ewidencją gruntów liniach rozgraniczających.

§ 19.3. Układ komunikacyjny obsługujący sieć osadniczą Gminy Chodzież, obejmujący drogi dojazdowe i wewnętrzne, wyprowadzony jest z istniejącej sieci układu podstawowego ulic wiejskich i dróg gminnych.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21.1. Ustala się docelowe zapatrzenie w wodę wszystkich gospodarstw domowych na terenie gminy z sieci wodociągowej w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.

3. Ustala się, że tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną docelowo zaopatrzone w wodę poprzez rozbudowę istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

4. Do czasu realizacji wodociągu możliwy jest pobór wody z indywidualnych ujęć wody z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 22.1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się zbiorcze odprowadzanie dla zurbanizowanych obszarów.

2. W miejscowościach o zabudowie rozproszonej oraz w pojedynczych osadach dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych oczyszczalni w zależności od warunków gruntowo-wodnych. Powyższe dotyczy obszarów, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

3. Lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ogranicza się do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o możliwości istniejących urządzeń.

§ 24.1. W zakresie odprowadzania wód opadowo-roztopowych ustala się, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, powierzchniowe ich odprowadzanie z infiltracją do gruntu z zastrzeżeniem ustaleń ustępu 2 niniejszego paragrafu oraz dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej.

2. Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować zanieczyszczenie wód i powierzchni ziemi, wprowadza się obowiązek stosowania indywidualnych i grupowych systemów oczyszczania z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

§ 25. 1. Zaopatrzenie terenów osadniczych gminy w energię elektryczną zapewniają istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia.

2. Zasilanie terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie polegać na dalszej rozbudowie i modernizacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami technicznymi i po podpisaniu umów przyłączeniowych z gestorem sieci; dotyczy to między innymi wybudowania napowietrznych i kablowych linii SN-15kV, stacji transformatorowych słupowych i kontenerowych 15/0,4 kV, linii napowietrznych i kablowych 0,4 kV.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, zachowuje się indywidualne i zbiorcze systemy grzewcze oraz dopuszcza się nowe z zakazem stosowania jako źródeł energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów ochrony powietrza.

§ 27. Ustala się docelowo możliwość zaopatrzenia jednostek osadniczych gminy w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej. Doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi po spełnieniu warunków określonych w ustawie Prawo energetyczne.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 30. Ustala się, że na terenach przeznaczonych pod zabudowę, budynki mieszkalne i usługowe winny być lokalizowane z zachowaniem następujących zasad:

1) na obszarach zurbanizowanych, jeśli zabudowa uzupełnia istniejącą pierzeję ulicy w liniach zabudowy sąsiedniej, jednak z zachowaniem odległości ujętych w przepisach szczególnych;
3) zachowanie właściwej skali zabudowy, forma architektoniczna nowych zagród i rozbudowa istniejących powinna harmonizować z przestrzenią rolniczego krajobrazu i chronić jego pejzaż,
4) lokalizując wszystkie obiekty budowlane (zarówno mieszkalne jak i usługowe i produkcyjne) należy brać pod uwagę korzystne warunki gruntowo-wodne, a na terenach obniżonych fizjograficznie, lokalizację poprzedzić odpowiednią ekspertyzą geologiczną, celem zapobieżenia zagrożeniom zalewowym.

§ 31.1. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się wysokość maksymalnie do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia występującego ponad grunt do 1,0 m z warunkiem zróżnicowania wysokości budynku w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej – o ile występuje znacząca różnica wysokości. Dopuszcza się – również w przypadku budynków rekreacyjnych – miejscowe przekroczenie wysokości w formie pionowych akcentów architektonicznych; wieżyczki, szczyty itp. lub przez elementy techniczne: maszty, platformy widokowe itp.

Dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna.

2. Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o dowolnym kącie nachylenia.

3. W budynkach mieszkalnych dopuszcza się łączenie kubatury mieszkalnej z kubaturą usług takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, działalność związana z wolnymi zawodami, zawodami

medycznymi i polegającymi na pracy biurowej, naprawie drobnego sprzętu domowego, sportowego, drobnym handlu, małej gastronomii, wyrobie galanterii itp.

Kubatura wyżej wymienionych nieuciążliwych usług może się mieścić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, może być dobudowana do niego lub mieścić się w wolno stojącym obiekcie usytuowanym zgodnie z przepisami szczególnymi w obrębie działki.

4. Na terenach zabudowy indywidualnej rekreacji dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, zbiorników wodnych służących rekreacji i hodowli oraz elementy małej architektury, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne dla dorosłych i dzieci.

5. Na wyznaczonych pod zabudowę terenach ustala się nakaz realizacji nowej zieleni, na działkach należy zapewnić dla własnych potrzeb miejsca postojowe (minimum 2 stanowiska) oraz pojemnik na odpady i surowce wtórne.

Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego

§ 34.10. Wszystkie stanowiska archeologiczne zlokalizowane na terenie gminy Chodzież podlegają ochronie konserwatorskiej w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

11. Na obszarach, na których oznaczono zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, przy inwestycjach związanych z pracami ziemnymi wymagana jest zgoda Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu objęcia ich nadzorem archeologicznym.

12. Wyznaczony na rysunkach planu zasięg stanowiska należy traktować orientacyjnie ze względu na to, że obiekty archeologiczne mogą zalegać również w sąsiedztwie wyznaczonego, na podstawie powierzchniowych obserwacji, zasięgu stanowiska.

13. Ustala się, że w strefach ochrony konserwatorskiej zasady kształtowania przestrzennego należy podporządkować wnioskowi i decyzjom konserwatorskim, wykorzystując materiały informacyjne opracowane do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież.



WÓJT
Kamila Szejner

Załączniki:

- wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież uchwalonego uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież - obejmującego obszar w granicach administracyjnych gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.) - kopia mapy w skali 1:10 000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. aa

Wykonała: A.P.