

**UCHWAŁA NR XII/82/2008  
RADY GMINY CHO CZ  
Z DNIA 13 MARCA 2008 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chocz dla części terenu położonego w Nowej Kaźmierce**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; zm. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; zm. Dz. U. z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; zm. Dz. U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; zm. Dz. U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; zm. Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 127, poz. 880, Nr 225, poz. 1635), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocz uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEDMIOT I CELE PLANU**

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

- § 1. 1.** Plan obejmuje część wsi Nowa Kaźmierka w granicach oznaczonych na rysunku planu-działka nr 22/1.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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 i o zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot i zakres ustaleń planu:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 2. 1.** Celami planu są:
- 1)ochrona interesu publicznego w zakresie:
    - a) zachowania wartości środowiska przyrodniczego,
    - b) wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez określenie standardów zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych,
  - 2)minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni poprzez:
    - a) przestrzenną i techniczną izolację funkcji wzajemnie dla siebie uciążliwych,
    - b) wskazanie rozwiązań i urządzeń minimalizujących występujące uciążliwości.
- § 3. 1.** Na rysunku planu następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:
- 1)granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,

- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – wyznaczające granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami,
- 3)nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4)symbole terenów cyfrowe i literowe służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu i zdefiniowane w Rozdziale 2 , § 5, ust. 1, pkt 1) – 11).

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

- 1)**planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2)**rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik graficzny wymieniony w § 1, ust. 2, pkt 1) niniejszej uchwały,
- 3)**terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem funkcji i numerem,
- 4)**przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 5)**przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6)**przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym)** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 7)**nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej, którą mogą przekroczyć tylko gzymsy, balkony, tarasy, schody, ale nie więcej niż o 1,0 m,
- 8)**linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie oddzielające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu, o którym mowa w Rozdziale 2, § 5, pkt 1) – 11),
- 9)**obiektach lub elementach malej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
  - a) kultu religijnego jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
  - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,
- 10) **produkcji uciążliwej** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane,
- 11) **odpadach niebezpiecznych** – należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo środowiska,
- 12) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia,
- 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższym usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego przekryciem (zgodnie z Prawem budowlanym),
- 15) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć np. funkcje terenu, obiekty budowlane, cechy fizjograficzne wg ich stanu w dniu wejścia w życie planu,
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:

- 1) U/P - tereny obiektów usługowo-produkcyjnych (produkcja biomasy i biopaliw; usługi logistyczne),
- 2) EC - tereny obiektów produkcyjnych energii elektrycznej i ciepłej,

- 3) UT/US - tereny zabudowy usługowej: turystyczno-rekreacyjnej, sportowo-rehabilitacyjnej i hotelarsko-gastronomicznej,
- 4) US/ZP – tereny usług sportowo-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą,
- 5) E - tereny elektroenergetyki,
- 6) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),
- 7) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- 8) ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 9) ZL - tereny lasów,
- 10) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 11) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- § 6.** 1. Nową zabudowę należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Forma obiektów usługowych i produkcyjnych powinna posiadać wysokie walory architektoniczne, a teren związany z ich obsługą należy starannie zagospodarować oraz wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej w granicach terenu objętego planem, zwłaszcza pomiędzy terenami o różnych funkcjach.
  3. Zachować określone przepisami odrębnymi (rozporządzenie o warunkach technicznych) odległości zabudowy od granic terenu objętego planem oraz od granicy kompleksów leśnych.
  4. Lokalizacja i forma reklamy nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
  5. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 7.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) w zakresie ochrony krajobrazu:
    - a) realizacja Programu ochrony środowiska dla Powiatu Pleszewskiego na lata 2004-2007,
    - b) zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzenia drzew wysokich w odległościach określonych w obowiązujących normach i przepisach odrębnych od linii energetycznych,
  - 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
    - a) uciążliwość obiektów produkcyjnych nie może powodować obniżenia standardów wymaganych prawem dla sąsiednich terenów,
    - b) zastosowanie technologii spalania biomasy z zachowaniem zerowego bilansu emisji dwutlenku węgla poprzez zamknięty obieg C-CO<sub>2</sub>-C w środowisku,
    - c) powstające zanieczyszczenia gazowe i pyłowe nie mogą przekraczać ilości dopuszczalnych określonych prawem,
    - d) proces produkcji agrorafinerii nie może negatywnie wpływać na stan powietrza atmosferycznego,
    - e) należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o zróżnicowanym składzie gatunkowym i wysokości oddzielających tereny rekreacyjne od terenów produkcyjnych oraz od ciągów komunikacji kołowej,
    - f) elektrownia na biomasę jako inwestycja ekologiczna nie może powodować uciążliwości dla środowiska,
  - 3) w zakresie ochrony przyrody:
    - a) zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie o nowe nasadzenia,
    - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż granic terenów produkcyjno-usługowych i produkcji energii oraz wzdłuż granic terenów usług turystyczno-rekreacyjnych,
  - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
    - a) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń,
    - b) zachowanie istniejących rowów szczegółowych,
    - c) ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem poprzez skanalizowanie i przekrycie zaznaczonych na rysunku planu odcinków istniejącego rowu szczegółowego lub jego likwidacja w uzgodnieniu z jego zarządcą i prawidłowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej,

- d) odprowadzenie ścieków opadowych z placów, parkingów i powierzchni utwardzonych itp., odpowiednio podczyszczonych (separator, osadniki) do rowów (do ziemi) pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych oraz uzyskania pozwolenia wodno-prawnego,
  - e) obowiązuje zachowanie linii zabudowy od przylegających terenów leśnych w odległości min. 12,0 m,
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - b) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - c) gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych (np. świetlówki itp.) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne (np. tworzywa sztuczne, zużyte oleje itp.) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Uciążliwość dla środowiska projektowanych obiektów produkcyjnych nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami odrębnymi dla sąsiadujących terenów.
3. Ograniczenie wydzielania substancji zapachowych poprzez zapewnienie wentylacji w obiektach oraz stosowania zwłaszcza w okresie letnim odpowiednich preparatów redukujących zapachy.
4. Zapewnienie określonych przepisami odrębnymi poziomów emisji substancji szkodliwych dla ludzi i środowiska (m. in. CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>).
5. Zachowanie określonych przepisami odrębnymi klas standardów akustycznych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 8. 1. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryte zostaną przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem należy:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - 2) zabezpieczyć przy pomocy dostępnych środków te przedmioty i miejsca ich odkrycia,
  - 3) powiadomić konserwatora zabytków lub miejscowe władze.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 9. 1. Na obszarze planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:
- 1) droga publiczna lokalna (pas pod poszerzenie) – gminna (17 KDL),
  - 2) droga publiczna dojazdowa (pas pod poszerzenie) – gminna (18 KDD),
  - 3) sieci i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę (wodociągi gminne, studzienki, hydrofornie),
  - 4) urządzenia melioracji wodnych,
  - 5) inne tereny określone w odrębnych ustawach.
2. Na terenie drogi publicznej obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 11, § 14).

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

- § 10. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów nie będących czasowymi obiektami w odległości od drogi:
- 1) gminnej lokalnej KDL - 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - 2) gminnej dojazdowej KDD – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - 3) od linii rozgraniczającej tereny lasów - min. 12,0 m.
2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych.
3. Przy sytuowaniu budynków na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych (w tym w rozporządzeniu o warunkach technicznych).

4. Obowiązują gabaryty i wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.
5. Przy realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 8**

### **Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz terenów zagrożonych powodzią**

- § 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami podlegającymi ochronie określonymi w przepisach odrębnych oraz poza terenami zagrożonymi powodzią.
2. Nie ustala się wymogów w tym zakresie.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

- § 12. 1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki pod działalność gospodarczą wyniesie 3 000,0 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

- § 13. 1. Ustala się następujące zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
- 1) należy zapewnić wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
  - 2) na terenie objętym planem nie przewiduje się przypadku poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 11**

### **Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji**

- §14. 1. Ustala się zasady zagospodarowania tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod poszerzenie istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD.
2. Poprzez drogi: lokalną (KDL –gminną) i dojazdową (KDD – gminną) realizuje się powiązania zewnętrzne zapewniając spójność z układem podstawowym gminy.
  3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL (17 KDL)** obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) pas szerokości 4,0 m pod poszerzenie istniejącej drogi do szerokości normatywnej w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
    - 2) dopuszcza się realizację pasów postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodą zarządcy drogi,
    - 3) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających poszerzenia drogi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - 4) zjazdy z drogi mogą być realizowane bezpośrednio z terenów objętych planem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
  4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD (18 KDD)** obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) pas szerokości 4,0 m pod poszerzenie istniejącej drogi do szerokości normatywnej w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
    - 2) pozostałe ustalenia jak w ust. 3, pkt 2) – 4).
  5. W granicach nieruchomości objętej planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych (min. po 5 miejsc dla każdego terenu), w tym przynajmniej po 1 miejscu parkingowym dostosowanym dla niepełnosprawnych oraz miejsca parkingowe dla pracowników i dla samochodów dostawczych.

## Rozdział 12

### Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- § 15. 1. Na terenie objętym planem należy zachować strefy techniczne od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: linii energetycznych, wodociągów, kanalizacji wynikające z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. W granicach terenu objętego planem za wyjątkiem stref określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:
- 1) zaopatrzenia w wodę,
  - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 3) zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - 4) telekomunikacji
- pod warunkiem, że:
- a) ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) zaopatrzenia w sieć gazową.
3. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów.
- 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
- 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem przewiduje się z istniejących sieci SN i NN i urządzeń (trafostacje) po ich rozbudowie na warunkach i zasadach określonych przez dysponenta sieci,
  - 2) od istniejących linii średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV należy zachować strefę wydzielonego pasa terenu o szerokościach liczonych od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii odpowiednio:
    - 5,0 m dla linii 15 kV,
    - 3,0 m dla linii nn 0,4 kV,
  - 3) istniejąca linia energetyczna SN15 kV przebiegająca przez teren obszaru objętego planem docelowo wymaga przebudowy lub likwidacji na koszt inwestora tak, aby nie kolidowała z planowanym zagospodarowaniem;
  - 4) dopuszcza się realizację trafostacji, pod warunkiem że nie będzie kolidowała z pozostałymi ustaleniami planu i pod warunkiem zapewnienia do niej dojazdu. Na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilość stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
  - 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury energetycznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 5. Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) podłączenie do istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez wykonanie przyłącza na warunkach technicznych określonych przez właściciela sieci,
  - 2) przy wykonywaniu bilansu wodnego należy uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie oraz do celów technologicznych,
  - 3) przebieg zaznaczonej sieci wodociągowej na rysunku planu ma charakter orientacyjny; dopuszcza się zmianę trasy pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z innymi sieciami i pozostałymi ustaleniami planu.
- 6. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych:**
- 1) docelowo po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w gminie ścieki należy odprowadzić do realizowanej obecnie oczyszczalni ścieków w Choczu poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i tłocznym. Na okres przejściowy dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnej oczyszczalni zlokalizowanej na terenie objętym miejscowym planem w części oznaczonej symbolem U/P lub EC,
  - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywożenie do oczyszczalni ścieków,
  - 3) proponowany na rysunku planu orientacyjny przebieg sieci kanalizacyjnej może być zmieniony pod warunkiem, że nie będzie kolidował z innymi sieciami i pozostałymi ustaleniami planu,
  - 4) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

5) dla właściwego prowadzenia gospodarki ściekowej w gminie niezbędne jest opracowanie przez gminę Programu gospodarki ściekami deszczowymi i sanitarnymi dla obszaru gminy.

**7. Odprowadzenie ścieków przemysłowych:**

- 1) na terenie planowanej inwestycji nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych,
- 2) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych do gruntu oraz wód powierzchniowych.

**8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) tereny zainwestowania, w szczególności tereny przemysłowe, składowe i baz transportowych, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażać w system odprowadzania wód opadowych; powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami należy utwardzić, a podłoże uszczelnić; przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych poprzez ich podczyszczenie,
- 2) ścieki opadowe i roztopowe z dróg, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni z miejsc opisanych w punkcie 1) należy odprowadzić po ich podczyszczeniu do poziomów określonych w przepisach prawa do systemu odprowadzania wód opadowych tzn. do najbliższego odbiornika zgodnie z obowiązującym Prawem Wodnym i po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego, a docelowo po zrealizowaniu kanalizacji deszczowej na terenie gminy do tej kanalizacji,
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1 mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczenia.

**9. Zaopatrzenie w energię cieplną:**

- 1) kompleks turystyczno-rekreacyjny oraz produkcyjny ogrzewany będzie z energii cieplnej produkowanej w technologii opartej na spalaniu biomasy,
- 2) technologia pod względem ekologicznym nie może powodować emisji CO<sub>2</sub> i SO<sub>2</sub> oraz NO<sub>x</sub> w stopniu przekraczającym wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych.

**10. Obsługa w zakresie telekomunikacji:**

- 1) poprzez podłączenie do istniejącej sieci,
- 2) w przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy ją przebudować na koszt inwestora.

**11. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) na obszarze gminy brak jest sieci średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) gazyfikacja gminy jest możliwa z istniejącej sieci gazowej i stacji redukcyjno-pomiarowej w Marszewie Gm. Pleszew,
- 3) w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny grupy E (GZ-50) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 4) sieć gazową można prowadzić w pasie wzdłuż istniejących dróg, a przyłącza na terenie objętym niniejszym planem z zachowaniem odległości od budynków i innych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji na terenach objętych niniejszym planem stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem zachowania odległości od budynków, budowli i innych sieci infrastruktury technicznej określonych w przepisach odrębnych.

**12. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych:**

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich segregowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z zasadami ustalonymi przez gminę,
- 2) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

**13. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi: (lampy fluorescencyjne – świetlówki, rtęciówki)**

- 1) należy ją prowadzić zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska:
  - a) powinny być magazynowane w oddzielnym miejscu niedostępnym dla osób trzecich,
  - b) przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwienia odbiorcy posiadającemu stosowne zezwolenie.

**14. Gospodarka odpadami innymi niż niebezpieczne:**

- 1) tworzywa sztuczne należy gromadzić w wydzielonych miejscach i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenie.

**Rozdział 13**  
**Ustalenia i sposoby tymczasowego zagospodarowania**

- § 16. 1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.  
2. Nie ustala się zasad i wymogów w tym zakresie.

**DZIAŁ III**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL (1 ZL, 10 ZL, 15 ZL)** ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe: tereny lasów,  
2) uzupełniające:  
a) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,  
b) urządzenia terenowe (np. ścieżki zdrowia itp.).  
2. W granicach terenu ZL obowiązuje zakaz wznoszenia:  
1) obiektów budowlanych i budowli.  
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów leśnych ZL:  
1) należy zachować istniejący drzewostan,  
2) dopuszcza się nowe nasadzenia.
- § 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP (2 ZP)** ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,  
2) dopuszczalne:  
a) sieci infrastruktury technicznej,  
b) obiekty małej architektury.  
2. W granicach terenu ZP obowiązuje zakaz wznoszenia:  
1) obiektów budowlanych i budowli.  
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP:  
1) należy zachować istniejącą zieleń,  
2) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu ze względów sanitarnych oraz w zakresie niezbędnym do realizacji sieci infrastruktury technicznej,  
3) dopuszcza się nowe nasadzenia.
- § 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E (3 E)** ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetyki,  
2) dopuszczalne:  
a) sieci infrastruktury technicznej,  
b) trafostacje napowietrzne i budynki infrastruktury energetycznej,  
c) zieleń.  
2. W granicach terenów E zakazuje się wznoszenia obiektów i budowli innych niż wymienione w ust. 1.  
3. Dopuszcza się modernizację lub likwidację istniejącej trafostacji napowietrznej oraz jej lokalizację w innym miejscu dostosowanym do potrzeb.
- § 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EC (4 EC)** ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe: tereny energetyki cieplnej i elektrycznej,  
2) dopuszczalne:  
a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym trafostacje),  
b) drogi wewnętrzne (w tym pożarowe),  
c) place, parkingi, dojścia piesze,  
d) obiekty małej architektury,  
e) zieleń (w tym zieleń izolacyjna).  
2. W granicach terenu EC obowiązuje zakaz wznoszenia:  
1) obiektów usług publicznych,  
2) obiektów mieszkalnych,  
3) tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem okresu budowy).  
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów energetyki cieplnej:  
1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,



- 2) min. 20% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
  - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekraczać 60%,
  - 4) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej dojazdowej (gminnej) z zapewnieniem przynajmniej 1 zjazdu na teren działki + zjazd awaryjny pożarowy; możliwa obsługa z dróg wewnętrznych połączonych z drogą publiczną,
  - 5) ogrodzenie nie może przekraczać wysokości 2,50 m,
  - 6) obowiązuje zapewnienie określonej w Rozdziale 11, § 14, ust. 5 ilości miejsc postojowych na terenie własnej działki.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m (liczone od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu),
  - 2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25° z dopuszczeniem świetlików, okien dachowych itp.,
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonych w punkcie 1) dla masztów, kominów i urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P (5 U/P)** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowo- przemysłowa,
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi wewnętrzne (w tym pożarowe),
  - c) place, dojazdy, parkingi, ciągi piesze,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) zieleń (w tym zieleń izolacyjna),
  - f) usługi logistyczne.
2. W granicach terenów U/P obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy usług publicznych,
  - 3) tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem okresu budowy).
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny,
  - 3) min. 20% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
  - 4) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekraczać 60%,
  - 5) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej (gminnej) z zapewnieniem min. 1 zjazdu na teren działki + zjazd awaryjny (pożarowy); możliwa obsługa z dróg wewnętrznych połączonych z drogą publiczną,
  - 6) obowiązuje zapewnienie określonej w Rozdziale 11, § 14, ust. 5 ilości miejsc postojowych na terenie własnej działki,
  - 7) ogrodzenie nie może przekraczać wysokości 2,50 m.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - 1) wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m (liczone od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu),
  - 2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25° z dopuszczeniem świetlików, okien dachowych itp.),
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonych w punkcie 1) dla masztów, kominów i urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (7 WS, 9 WS, 12 WS)** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rowy melioracyjne szczegółowe),
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.
2. W granicach terenów WS obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem służących regulacji, piętrzeniu i związanych z eksploatacją wód.
3. Dopuszcza się możliwość przekrycia i skanalizowania rowów melioracyjnych szczegółowych.
4. Wzdłuż rowów należy zapewnić dojazdy niezbędne dla ich utrzymania i konserwacji.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/US (13 UT/US, 16 UT/US)** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa turystyczno-rekreacyjna,
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia sportowo-rehabilitacyjne,
  - b) obiekty i urządzenia hotelarsko-gastronomiczne,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne (w tym pożarowe),
  - e) place, dojazdy, parkingi, ciągi piesze,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) zieleń (w tym zieleń izolacyjna).
2. W granicach terenów UT/US obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) obiektów przemysłowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów turystyczno-rekreacyjnych:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) min. 20% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
  - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 60%,
  - 4) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej (dla terenu oznaczonego symbolem 13 UT/US) lub z istniejącej drogi dojazdowej (dla terenu oznaczonego symbolem 16 UT/US); możliwa obsługa z dróg wewnętrznych połączonych z drogą publiczną,
  - 5) obowiązuje zapewnienie min. 5 miejsc postojowych/100 użytkowników na terenie własnej działki,
  - 6) ogrodzenie nie może przekraczać wysokości 2,00 m.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - 1) wysokość budynków: 3 kondygnacje + poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 13,0 m (liczone od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu),
  - 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem lukarn, wykuszy, kafrów, okien dachowych itp.,
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonych w punkcie 1 dla masztów i urządzeń technicznych, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 25,0 m ponad poziom terenu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/ZP (8 US/ZP, 11 US/ZP, 14 US/ZP)** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa turystyczno-rekreacyjna,
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa kubaturowa związana z obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych,
  - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne (m. in. boiska, baseny, korty tenisowe itp.),
  - c) dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
  - d) place, parkingi,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) zieleń, w tym zieleń ozdobna.
2. W granicach terenów US/ZP obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) obiektów przemysłowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) min. 30% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
  - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 30%,
  - 4) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej; możliwa obsługa z dróg wewnętrznych połączonych z drogą publiczną,
  - 5) obowiązuje zapewnienie min. 5 miejsc postojowych/100 użytkowników na terenie własnej działki,
  - 6) ogrodzenie nie może przekraczać wysokości 2,00 m.
4. Forma architektoniczna budynków związanych z obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) wysokość budynków: 1 kondygnacja + poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 7,0 m (liczone od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu),
  - 2) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25° z dopuszczeniem lukarn, wykuszy, kafrów, okien dachowych itp.,

- 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonych w punkcie 1 dla masztów i urządzeń technicznych, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 25,0 m ponad poziom terenu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI (6 ZI)** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) dopuszczalne:
  - a) zieleń żywopłotowa niska i wysoka stanowiąca naturalne osłony izolacyjne od terenów produkcyjno-usługowych,
  - b) osłony i ekrany akustyczne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady realizacji zieleni izolacyjnej:
  - 1) należy wprowadzić nasadzenia szybko rosnących drzew i krzewów o właściwościach antyseptycznych,
  - 2) funkcje izolacyjną pełnić też będzie zieleń ozdobna towarzysząca projektowanym inwestycjom.

§ 26. 1. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wymiarze:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: EC, U/P, UT/US, US/ZP - 30%
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: KDL, KDD - 0%

2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz gminy Chocz jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 27. 1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- 1) grunty orne R VI - 11,67 ha,
- 2) pastwiska PS VI - 1,10 ha.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do wydawania decyzji administracyjnych na budowę dla terenu objętego planem.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chocz.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

/ - / **Jan Woldański**

