

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY CHODZIEŻ  
z dnia roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież (uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy Chodzież dnia 30 sierpnia 2010 roku), zmienionego uchwałami: nr VII/39/2015 z dnia 27 marca 2015 roku i nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunkach nr 1, nr 2 i nr 3 w skali 1:1000, zwanych dalej rysunkami.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu nr 1 - nr 3 stanowiące załączniki nr 1 - nr 3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować elewację budynku mieszkalnego i dotyczy to lokalizacji przeważającej długości elewacji min. 60%, dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie do 40% szerokości elewacji poza tę linię, w tym wysunięcie na głębokość do 3 m (parterowych partii wejściowych do budynków, garażu, okapów, wykuszy, schodów zewnętrznych, itp. z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego);
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ogranicza-

- jąca teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej), obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy wg, której oblicza się intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków (w tym altan i wiat) liczoną po zewnętrznym obrysie stropu lub dachu;
  - 4) dachu stromym symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połąci dachowej od 20° do 45° i o połączeniach przecinających się w kalenicy dachu pod tym samym kątem, z dopuszczeniem przedłużenia jednej z połąci dachu;
  - 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną wzdłuż drogi.

**§ 3.1.** Na obszarach objętych planem nie występują:

- 1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
- 2) przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Obowiązują określone na rysunkach oznaczenia graficzne:

- 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) obowiązujących linii zabudowy;
- 4) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) wymaganego usytuowania kalenicy dachu przy realizacji budynku mieszkalnego z dachem dwuspadowym;
- 6) obiektu zabytkowego
- 7) strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2

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

**§ 5.** Na obszarze objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) wyposażenie, terenu przeznaczonego pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo w zbiorowy odbiór ścieków bytowych, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;
- 2) ochronę ziemi poprzez zorganizowany system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez utrzymanie hałasu na terenie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie dopuszczalnym dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi i w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ochronę powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa ochrony środowiska określającymi dopuszczalne poziomy emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 6) zachowanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, ustala się na terenach przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy i minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) przestrzeganie na terenie objęty planem w obrębie Konstaktynowo (Słomki) rys nr 3, w granicach GZWP nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec-Margonin” zakazu zanieczyszczania wód podziemnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

### Rozdział 3

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

**§ 6.** 1. Na obszarze objętym planem, występują obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego:

- 1) we wsi Konstaktynowo na działce nr 212/1 - budynek mieszkalny nr 21;
- 2) we wsi Konstaktynowo na działce nr 212/1 - stanowiska archeologiczne.

2. Ochrona budynku zabytkowego na podstawie ustaleń planu miejscowego, dotyczy:

- 1) utrzymania wysokości budynku, w tym zachowania ceglanej elewacji i rytmu usytuowania okien;
- 2) odtworzenia przy wymianie stolarki jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, podziałów, detalu);
- 3) zakazu zmiany geometrii dachu naczółkowego, w tym kąta pochylenia połaci;
- 4) dopuszczenia zmiany funkcji obiektu oraz przystosowania układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej;
- 5) zachowania przy rozbudowie obiektu zabytkowego:
  - a) jego wysokości, kąta nachylenia połaci dachowej i wysokości usytuowania kalenicy,
  - b) w elewacji frontowej charakterystycznych detali architektonicznych, rytmu usytuowania okien, w tym wysokości, szerokości i podziału na kwatery;
- 6) zakazu ocieplenia budynku z zewnątrz;
- 7) postępowania przy realizacji inwestycji zgodnie z ustawami: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i Prawem budowlanym.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia stanowisk archeologicznych, o których mowa w §6 ust.1 pkt 2 przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu;
- 2) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i przystąpieniem do prac ziemnych postępowanie zgodne z ustawami: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i Prawem budowlanym.

Rozdział 4  
**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**wieś Konstantynowo** (działka nr 212/1 i część działki nr 163) - **rysunek nr 1**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku **MN**.
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej – oznaczony na rysunku **KDD**
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku **KDW**.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Teren objęty planem leży w strefie ochrony stanowisk archeologicznych dla którego obowiązują ustalenia o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN i 2MN** ustala się:

- 1) realizację zabudowy na terenie ograniczonym:
  - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na 1MN,
  - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami na 2MN;
- 2) na terenie 1MN obowiązek sytuowania budynku mieszkalnego w obowiązującej linii
- 3) na terenie 1MN na działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych, garażowego, wiaty i altany, dopuszcza się łączenie funkcji;
- 4) na terenie 2MN możliwość lokalizacji na działce budowlanej nowej zabudowy: budynku mieszkalnego, gospodarczych, garażowych, wiaty i altany oraz rozbudowę, nadbudowę i zmianę funkcji istniejących budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego dla którego obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
- 5) na terenie 2MN zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń, z wyłączeniem budynku zabytkowego;
- 6) dopuszczenie realizacji budynków w granicy działki;
- 7) dla budynku: mieszkalnego lub o łączonej funkcji:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
  - b) dach stromy symetryczny min. dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45° lub inną geometrię dachu;
- 8) dla budynków gospodarczych, garażowego, wiaty i altany:
  - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
  - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,08 powierzchni działki budowlanej, maksymalną do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 10) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczony pod zieleń minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) realizację na działce budowlanej miejsc parkingowych w ilości min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Na terenie drogi publicznej dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem;
- 2) klasę techniczną dojazdową (D) oraz parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z ustawą o drogach publicznych;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonego pasa zielenią.

**§ 10.** Na terenie drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem – 8 m;
- 2) szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszczenie realizacji zamiast jezdni ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) zagospodarowanie nieutwardzonego pasa zielenią.

**wieś Konstantynowo (Mirowo część działki nr 64 i nr 58 ) - rysunek nr 2**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku **MNU**;
- 3) teren elektroenergetyki - oznaczony na rysunku **E**;
- 4) teren rolniczy – oznaczony na rysunku **R**;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony na rysunku **KDD**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku **KDW**.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na działce nr 64 występują sieci drenarskie wymagające zachowania, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 12.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

- 1) realizację zabudowy na terenie ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek sytuowania budynku mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy, kalenicą dachu równoległą do drogi publicznej dojazdowej **KDD**, przy realizacji budynku z dachem dwuspadowym;
- 3) pas techniczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 5 m od osi linii wyłączony spod zabudowy budynkami, dopuszcza się realizację zabudowy po usunięciu kolizji i przebudowaniu linii;
- 4) realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz budynków: gospodarczego, garażowego, wiaty i altany, dopuszcza się łączenie funkcji;
- 5) dopuszczenie realizacji budynków w granicy działki;
- 6) dla budynku mieszkalnego lub o łączonej funkcji:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
  - b) dach stromy symetryczny min. dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45° lub inną geometrię dachu;

- 7) dla budynków: gospodarczego, garażowego, wiaty i altany:
  - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
  - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,06 powierzchni działki budowlanej, maksymalną do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 9) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) realizację na działce budowlanej miejsc parkingowych w ilości min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MN/U** ustala się:

- 1) realizację zabudowy na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) realizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego oraz budynków: gospodarczego, garażowego i wiaty, dopuszcza się łączenie funkcji;
- 3) pas techniczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 5 m od osi linii, wyłączony spod zabudowy budynkami, dopuszcza się realizację zabudowy po usunięciu kolizji i przebudowaniu linii;
- 4) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub o łączonej funkcji:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
  - b) dach stromy min. dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45° lub inną geometrię dachu;
- 5) dla budynków: gospodarczego, garażowego i wiaty:
  - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
  - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,05 powierzchni działki budowlanej, maksymalną do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń i wodę minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) realizację na działce budowlanej miejsc parkingowych w ilości min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu i 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku usługowego;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1600 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** Na terenie rolniczym **R** ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie rolnicze.

**§ 15.** Na terenie elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej słupowej oraz możliwość realizacji budynku stacji transformatorowej;
- 2) dla budynku:

- a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 3,5 m,
- b) dach o dowolnej geometrii
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0 i maksymalną do 0,80 powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej .

**§ 16.** Na terenie drogi publicznej dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem;
- 2) klasę techniczną dojazdową (D) oraz parametry techniczne i użytkowe drogi zgodne z ustawą o drogach publicznych;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonego pasa zielenią.

**§ 17.** Na terenie drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem;
- 2) szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszczenie realizacji zamiast jezdni ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) zagospodarowanie nieutwardzonego pasa zielenią.

**wieś Konstantynowo** (Słomki działka nr 67/2 oraz część działek nr 67/1 i 65) - **rysunek nr 3**

**§ 18. 1.** Na terenie objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku **1MN** i **2MN**;
- 2) teren drogi publicznej powiatowej - oznaczony na rysunku **KDL**.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na działkach nr 67/1 i 67/2 występują sieci drenarskie wymagające zachowania, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 19.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** ustala się:

- 1) realizację zabudowy na terenie ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek sytuowania budynku mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy, kalenicą dachu równoległe do drogi publicznej zbiorczej **KDZ**, przy realizacji budynku z dachem dwuspadowym;
- 3) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczo-garażowego, gospodarczego, garażowego, wiaty lub altany ;
- 4) dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
  - b) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°;
- 5) dla budynków: gospodarczego, garażowego, wiaty i altany:
  - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

- b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,06 powierzchni działki budowlanej, maksymalną do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział terenu powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń i wodę na minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej - min. 2 stanowiska na jedno mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 950 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN** ustala się:

- 1) realizację zabudowy na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującą linią zabudowy;
- 2) obowiązek sytuowania budynku mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy, kalenicą dachu równoległą do drogi publicznej zbiorczej **KDZ**, przy realizacji budynku z dachem dwuspadowym;
- 3) możliwość lokalizacji na działce budowlanej nowej zabudowy oraz rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku;
- 4) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczo-garażowego, gospodarczego, garażowego, wiaty lub altany;
- 5) dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,
  - b) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 6) dla budynków: gospodarczego, garażowego, wiaty i altany:
  - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
  - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się inną geometrię dachu;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,06 powierzchni działki budowlanej, maksymalną do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział terenu powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń i wodę na minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej - min. 2 stanowiska na jedno mieszkanie, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu.
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 900 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Na terenie drogi publicznej lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z ewidencją gruntów;
- 2) szerokość jezdni i realizację drogi klasy **L** zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonego pasa drogowego zielenią.

## Rozdział 5

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 22.** Ustalenia dotyczące komunikacji.

- 1. Powiązania układu drogowego:



- 1) dróg gminnych we wsi Konstantynowo na działkach nr 58 i nr 163 z drogą powiatową na działce nr 65 oraz z układem zewnętrznym.

2. Dostęp do dróg publicznych:

- 1) na terenie wsi Konstantynowo zapewniony jest dostęp z dróg gminnych i powiatowej do terenów objętych planem.

**§ 23.1.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) tymczasowo do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe,
  - b) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do środowiska:
  - a) z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (KDL i KDD) do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej, po ich oczyszczeniu (do dopuszczalnych wartości emisji zanieczyszczeń do środowiska) odprowadzenie wód opadowych na terenie działki do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - b) z pozostałych terenów na teren nieutwardzony na działce budowlanej;
- 5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych, telekomunikacji i telewizji kablowej, ułożonych w pasach dróg z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę projektuje się z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii o mocy do 40 kW;
- 7) gospodarowanie odpadami:
  - a) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
  - b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowania terenu, pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym terenie mogą być realizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku budowy wież o wysokości równej lub wyższej niż 50 m należy postępować zgodnie z przepisami Prawa lotniczego.

## Rozdział 6

### Przepisy końcowe

**§ 24.** Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.