UCHWAŁA NR VI/29/07
RADY GMINY w Chodowie
z dnia 23 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chodów, gmina Chodów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz U. z 2001r.Nr 142,poz.1591z póź. zm.) i art.20 ust.1oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r.Nr 80,poz.717 z póź. zm.) , Rada Gminy w Chodowie uchwala, co następuje :

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I

Zakres obowiązywania planu

§1

1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chodów, zwany dalej "planem".**

1.1 Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

1.2 Granice obszaru objętego opracowaniem planu zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XIV/78/03 Rady Gminy w Chodowie z dnia 28 listopada 2003 r.

1.2 Stwierdzenie zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi do niej załącznik nr 2 .

1.3 Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. **Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu :**
   1) granica obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle określone,
   3) granice obszaru ochrony konserwatorskiej,
   4) symbole określające przeznaczenie terenu,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   6) ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu,
   7) określenie szerokości dróg i odległości linii zabudowy.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące sie do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia; np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
2) budowli służącej reklamie – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, które nie jest budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu ustawy Prawo budowlane,
3) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
4) działce gruntu – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o gospodarce gruntami,
5) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt wraz z budynkami i lokalami, jeżeli stanowią ten sam przedmiot własności,
6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
7) froncie działki – należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę,
8) kalenicy dachu - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu ze spadkiem na zewnątrz budynku,
9) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
10) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub, która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianą kolankową wyższą niż 60 cm
11) kondygnacji w poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,
12) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji pełnych bez wliczania piwnic, suteren, antresol oraz poddaszy nieużytkowych,
13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy rozumieć linię na rysunku planu, przed którą nie wolno wyprowadzać zabudowy,
14) obiekcie obsługi technicznej – należy rozumieć taki obiekt budowlany, który służy odprowadzeniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, łączności itp.
15) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu ustawy o odpadach,
16) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenów,
17) funkcji uzupełniającej – należy prze to rozumieć taki sposób zagospodarowania terenu, który nie jest dominujący (główny), lecz stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
18) funkcjach równoległych – rozumie się przez to funkcje terenu mogące występować zamiennie lub łącznie oraz, że żadna z nich nie jest funkcją dominującą,
19) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe, albo tylko literowe, oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające,
20) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu

biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
21) terenie – jako obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu,
22) wskaźniki intensywności zabudowy (w.i.z.) - należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki,
23) wysokości zabudowy – maksymalną lub minimalną odległość pionową pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym,
24) zieleni publicznej – zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogródków działkowych,
25) zabudowie mieszkaniowej – rozumie się przez to również usługi, które stanowią maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy,
26) dostępie do drogi publicznej – takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub sięgacza dojazdowego,
27) przestrzeni publicznej – rozumie się przestrzenie wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
28) usługi nieprodukcyjne i nieuciążliwe - należy rozumieć takie rodzaje przedsięwzięć, które nie są wymienione wśród tych, które mogą wymagać opracowania raportu oddziaływania na środowisko w myśl rozporządzenia RM w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bądź nie wymagają sporządzenia raportu.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II
Przeznaczenie terenu

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenu (funkcje) oznaczone symbolami :
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **- MN**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych **- MN-1**
3) tereny zabudowy zagrodowej **- RM**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**
5) tereny zabudowy usługowej - **U**
6) tereny zabudowy usługowej celu publicznego o znaczeniu lokalnym – **U-1**
7) tereny sportu, rekreacji i imprez celu publicznego o znaczeniu lokalnym **– US**
8) teren kościelny parafialny objęty ochroną przyrody i ochroną konserwatorską **- U3**
9) tereny objęte ochroną przyrody i ochroną konserwatorską **– ZP**
10) tereny zabudowy usługowej celu publicznego o znaczeniu lokalnym objęte ochroną konserwatorską - **U-2**
11) tereny obsługi przydomowych gospodarstw oraz garaży samochodów osobowych i dostawczych – **KDWg**

12) tereny zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej – **ZP-1**
13) tereny rolnicze **–** **R**
14) tereny obiektów produkcyjnych rolniczo-hodowlanych i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU**
16) tereny obiektów produkcyjnych rolniczo-hodowlanych objęte ochroną konserwatorską **RU-1**
17) tereny wód powierzchniowych – **WS**
18) tereny dróg publicznych - parkingi dla samochodów - **KDs**
19) tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka) – **E**
20) tereny infrastruktury technicznej (wodociągi) – **W**
21) tereny infrastruktury technicznej (kanalizacja) – **K**
22) tereny dróg publicznych krajowych – **KDK2**
23) tereny dróg publicznych gminnych klasy L – **KDG.L**
24) tereny dróg publicznych gminnych klasy D – **KDG.D**
25) tereny czasowego składowania wyeksploatowanego sprzętu elektronicznego, AGD, RTV i artykułów wielkogabarytowych - **O**

§5

1. Ustala się następujące tereny komunikacji publicznej wg rysunków naniesionych na rysunku planu:

KDK2	droga krajowa nr 92
KDG.L	drogi gminne klasy L
KDG.D	droga gminna klasy D

ROZDZIAŁ III
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6

1. Ustala się ochronę dóbr kultury, zwanych dalej zabytkami :
1) wpisanych do rejestru zabytków,
2) zakwalifikowanych do wprowadzenia do gminnej ewidencji dóbr kultury.

Na obszarze objętym planem **wprowadza się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego.**
W Chodowie znajdują się obiekty wpisane do do rejestru zabytków, objęte ścisłą ochroną konserwatorską tj.

a) zespół pałacowo-folwarczny
b) zespół kościoła filialnego pw. Podwyższenia Krzyża.

2. W przypadku podejmowania decyzji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem ww. zespołów, a wymagających prac ziemnych, należy je prowadzić w obecności archeologa. Tylko on stwierdza występowanie obiektów archeologicznych oraz podejmuje właściwe działania w celu ich dokumentowania. Wiąże się to z koniecznością zlecenia przez inwestora prac archeologicznych uprawnionemu archeologowi lub jednostce archeologicznej, na które

WWKZ-Kierownik Delegatury w Koninie wydaje pozwolenie- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - Kierownikiem Delegatury w Koninie wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu w granicach strefy konserwatorskiej, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

4. Ustala się **w planie strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków** dla **:**

zespołu pałacowo-folwarcznego : pałac z 1852 r., oficyna z pocz. XX w. i park krajobrazowy z II poł. XIX w., oranżeria pocz.XX w.
- wpisany do rejestru zabytków
na mocy decyzji Nr A -296/38 z dnia 14.05.1984 r. ,

zespołu folwarcznego : stajnia 1895, stajnia - ob. bukaciarnia 1914, obora 1890, obora 1912, obora 1914, stodoła - ob. mieszalnia pasz 1895, bud.gosp. - ob. magazyn 1892 r, bud.gospodarczy – ob. biura 1892 r., pralnia - ob. poczta pocz.XX w., kuźnia - rymarnia, ob. stolarnia 1875 r., warsztaty 1892 r., wieża ciśnień 1891 r.

- zabudowań znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem **RU-1** i **U-2** .

- zespołu kościoła filialnego filialnego PW. PODWYŻSZENIA ŚW. KRZYŻA :
] kościół drewniany XVI/XVII, cmentarz przykościelny i grobowiec Jasiukowiczów XIX w.
- wpisanego do rejestru decyzją Nr A-246/343 z 8.07.1967 r.

5. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektów zabytkowych w zespole pałacowo-parkowym pod warunkiem **:**

1) zmiany funkcji nawiązujących do tradycji miejsca tj.: administracji, mieszkalnictwa, pensjonatów, hoteli, usług związanych z wypoczynkiem, gastronomią, kulturą, opieką społeczną, dydaktyką i oświatą oraz kultu religijnego,
2) funkcje wykluczone : inne niż wymienione w pkt. 1,
3) obowiązuje kompleksowa rehabilitacja zabudowy oraz terenów otaczających,
4) obowiązuje zachowanie i odtworzenie historycznych układów architektoniczno-przestrzennych oraz usunięcie elementów zagospodarowania i użytkowania zniekształcających historyczne założenie parkowe,
5) zagospodarowanie zespołu zabytkowego może być wykonane na zasadzie rekonstrukcji układu historycznego,
6) na terenach sąsiadujących z zabytkami dopuszcza się budowę nowych obiektów , w odległości mniejszej od 25 m od granic zabytkowego parku - po uzyskaniu akceptacji właściwego konserwatora zabytków,
7) nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenów zespołów dworsko-parkowych w celu tworzenia odrębnych nieruchomości,
8) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników w granicach lokalizacji lub poza nią, stosownie do przepisów szczegółowych.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia dotyczące realizacji lokalnych celów publicznych

§ 7

1. Na terenach publicznych występują lub mogą być realizowane, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, lokalne cele publiczne.
2. Cele publiczne takie jak : obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, zieleń, ciągi komunikacji kołowej i pieszej, ścieżki rowerowe, można realizować w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
3. Budowa nowych dróg oraz wszelkiego rodzaju prace budowlane na terenach istniejących dróg są realizacją celów publicznych.
4. Linie rozgraniczające dróg stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych.

ROZDZIAŁ V

Zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie

§ 8

1. **Budowle służące reklamie można lokalizować na terenach** oznaczonych symbolami przeznaczenia **U, U-1, ZP-1** i **w pasach drogowych** oznaczonych **KDK2, KDG.L** i **KDG.D** , a także na obszarze garaży oznaczonych symbolem **KDWg** - przyległym bezpośrednio do pasa drogowego KDK2.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej symbolami MN-1 , dopuszcza się możliwość lokalizowania reklam.
3. Budowle reklamowe od strony drogi KDK2 jednocześnie powinny pełnić funkcję ekranu ochrony akustycznej dla przyległej zabudowy mieszkaniowej.
4. Każdą lokalizację reklamy na obszarze drogi publicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ VI

Ogólne zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9

1. Na całym terenie objętym planem ustala się obowiązek uwzględniania istniejących walorów krajobrazu, skali, formy i detalu architektonicznego oraz materiałów charakterystycznych dla miejscowej zabudowy.
2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które są rozpoczęte, zostają uznane za przyjęte, z możliwością rozbudowy i remontów.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów niekolidujących z przeznaczeniem terenów i niewymagających pozwolenia na budowę.
5. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

ROZDZIAŁ VII
Zasady ochrony środowiska

§ 10

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym opracowaniem:
1) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami i odpadami,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakaz wprowadzania do wód ścieków niespełniających norm czystości,
3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu,
4) obowiązuje zachowanie istniejących wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym ochrona istniejących zadrzewień,
5) użytkowanie i remonty istniejących urządzeń melioracyjnych należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej środowiska,
   a) zaleca się uzupełnianie istniejących oraz tworzenie nowych zespołów zadrzewień (zieleni izolacyjnej), szczególnie na terenach położonych w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 92, jak również na terenach izolujących zabudowę lub zagospodarowanie, oddziałujące niekorzystnie na sąsiednie środowisko).

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ VIII

Zasady zagospodarowania w obrębie pasów drogowych oraz terenów przyległych do pasów drogowych

§ 11

1. Ustala się podstawowy układ drogowo-uliczny , który stanowią :
1) **droga krajowa nr 92** oznaczona symbolem **KDK2**,
2) droga powiatowa nr 355 , (położona poza terenem opracowania, stanowiąca drugie połączenie całego obszaru opracowania, poprzez projektowaną drogę gminną klasy L, z drogą krajową KDK 2),
3) **drogi gminne : klasy L i klasy D** oznaczone symbolami **KDK.L** i **KDK.D ,**
4) ogólnodostępne drogi wewnętrzne,

2. Zasady realizacji układu drogowo-ulicznego
1) dla terenów zarezerwowanych pod budowę nowych dróg oraz dla terenów zarezerwowanych na poszerzenie istniejących ulic, zawartych miedzy liniami rozgraniczającymi, do czasu przejęcia terenu przez zarządcę ulicy (drogi), obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy i zakaz zabudowy, i zagospodarowania, za wyjątkiem budowy tymczasowych ulic, placów, podjazdów i parkingów oraz sieci uzbrojenia terenu,
2) na terenie pasa drogowego rezerwowanego w obrębie linii rozgraniczających drogę krajową zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w/w drogi krajowej,
3) w pasie ulicznym należy lokalizować ciągi uzbrojenia inżynieryjnego i komunalnego,

przy zachowaniu warunków zawartych w przepisach szczególnych,.

4) dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych w obrębie pasów ulic zbiorczych na zasadach ustalonych z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ IX

Infrastruktura techniczna
§ 12

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1) obowiązują następujące standardy wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę i do zagospodarowania :
   a) pełne zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej,
   b) uporządkowana gospodarka ściekowa : sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
   c) zaopatrzenie w ciepło z zaleceniem wykorzystania technologii ekologicznych,
   d) pełne zaopatrzenie w energię elektryczną,
   e) pełna obsługa telekomunikacyjna w postaci podstawowej łączności stacjonarnej,
2) ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku wystąpienia kolizji z zagospodarowaniem i zabudową zgodną z planem,
3) dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia przebiegających na terenach działek prywatnych właścicieli, należy zapewnić możliwość dostępu, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
4) lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do posesji i budynków, ustala się w liniach rozgraniczających ulic, oraz w liniach rozgraniczających dróg gminnych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów szczególnych,
5) obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną wg poszczególnych mediów :

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących sieci wodociągowych, działających w oparciu o istniejące stacje wodociągowe w Chodowie i innych miejscowościach,
2) objęcie zbiorowym systemem kanalizacji wg ustaleń ust. 1 pkt. 1b,
3) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych, z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w m. Chodów lub do innego punktu zlewnego;
   po oddaniu sieci do eksploatacji obowiązuje podłączenie do niej z jednoczesną likwidacją zbiorników na ścieki,
4) obowiązuje zorganizowany system zbierania odpadów komunalnych na terenie poszczególnych posesji i wywóz na składowisko. Zaleca się wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania oraz maksymalny odzysk surowców wtórnych,
5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, z zaleceniem wykorzystania rozwiązań ekologicznych,
6) pełne zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia na

warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.

7) budowę, przebudowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych wykonywać w w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przyłącza energetyczne niskiego napięcia wykonać jako kablowe lub napowietrzne, z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub na zewnętrznej ścianie budynku,
8) likwidacja lub przebudowa niezbędnych fragmentów istniejących sieci energetycznych kolidujących z planowaną zabudową, lub skablowanie kolizyjnych linii napowietrznych 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV możliwa, lecz na koszt wchodzącego w kolizję,
9) lokalizacje niezbędnych stacji transformatorowych, wymagających odrębnych działek, dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami U, MN, MN-1, RU,i KDWg.
10) wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, natomiast dla linii nn 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
11) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) dopuszcza się nie wymaganie zachowania linii zabudowy,
12) istniejącą infrastrukturę, w tym teletechniczną (centrala i łącza kablowe), adaptuje się w planie z możliwością rozbudowy.

ROZDZIAŁ X

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania

§ 13

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-1 ,** ustala się **:**

- **funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa,**
- funkcję uzupełniającą **- zabudowa usługowa nieprodukcyjna o uciążliwości ograniczonej do granic dysponowanej działki.**

1) Istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnianiu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
2) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
- maksymalna wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych:
  - mieszkalnych do 2 kondygnacji pełnych i 1. kondygnacji w poddaszu – do 10 m,
  - usługowych do 2 kondygnacji,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do tradycji budownictwa wiejskiego o symetrycznych połaciach i spadkach 45-110%, maksymalna wysokość gzymsu 7m,
- maksymalna intensywność zabudowy na wydzielonych działkach – do 0,9 ,
- pozostawienie min. 25% powierzchni terenu działki biologicznie czynnej,

3) na jednej działce można wybudować jeden budynek i jeden garaż, jeżeli działka ma ponad 8 a dopuszcza się dwa budynki,
4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenu w granicach własnej działki, przyjmując minimalnie 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m kw. pow. użytkowej usług.

§ 14

1. Zasady i warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :

a) podział na działki może nastąpić pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale oraz pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu od dróg publicznych,

b) w trakcie podziału nieruchomości należy wydzielić odrębną działkę na poszerzenie drogi przyległej do obszaru objętego podziałem, a linia tego wydzielenia musi być zgodna z linią rozgraniczającą drogi, wskazaną na rysunku planu.

c) wydzielone działki muszą przylegać do drogi publicznej lub mieć wydzieloną drogę dojazdową do drogi publicznej, lub zapewnioną służebność przejazdu.

§ 15

1. Dla **terenów zabudowy jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku symbolem **MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) gabaryty i wysokości obiektów mieszkalnych - jak na terenach MN-1,
2) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki w przypadku grupowania ich przez sąsiadów,
3) na działce dopuszcza się zbudowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego gospodarczo-garażowego,
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,6,
5) obowiązuje pozostawienie minimum 45% powierzchni terenu działki biologicznie czynnej.

§ 16

1. Dla **terenów zabudowy zagrodowej,** oznaczonej na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

a) funkcję podstawową – zabudowa zagrodowa, związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym,

b) funkcję uzupełniającą - **zabudowa produkcyjna lub usługowa związana z przetwórstwem rolno- spożywczym, o uciążliwości ograniczonej do granic własności.**

2) Zasady kształtowania zabudowy :

a) istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać uzupełnianiu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów,

b) maksymalna wysokość budynków nowych i przebudowywanych nie może przekraczać: mieszkalnych - do 10 m, gospodarczych i magazynowych - do 12 m,

c) zaleca się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do tradycji zabudowy wiejskiej. Spadki 45-110%, a dla zabudowy gospodarczej minimalnie 25%.

Zakaz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian.

Zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych.

d) wysokość zabudowy mieszkalnej –maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia najwyższa kondygnacja jest zawsze kondygnacją w poddaszu,

e) poziom posadowienia parteru – od 0,3 do 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu.

3) Zasady zagospodarowania terenu :

a) budynki winny być usytuowane na działce z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulicy, a budynki mieszkalne od strony frontu działki.

b) maksymalna intensywność zabudowy na wydzielonych działkach – 1,0 ,

c) usytuowanie budynku, obiektu lub urządzenia na działce nie może naruszać istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,,

d) uciążliwość działalności produkcyjnej i usługowej nie może wykraczać poza granice terenu, do którego władający posiada tytuł prawny,

e) dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy,

f) realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającym warunkom wynikającym z przepisów szczególnych.

g) tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,

h) remonty i użytkowanie istniejących urządzeń melioracyjnych należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej środowiska,

i) zaleca się uzupełnienie istniejących oraz tworzenie zespołów zadrzewień (zieleni izolacyjnej), szczególnie na terenach izolujących zabudowę lub zagospodarowanie oddziałujące niekorzystnie na sąsiednie tereny.

§ 17

1. Adaptuje się w planie **obiekty i funkcje zabudowy usługowej celu publicznego** oznaczone symbolem **U-1** :
   a/ ośrodek zdrowia mieszczący się w lokalu budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
   b/ punkt apteczny mieszczący się w lokalu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
   c/ remizę OSP znajdującą się na przedłużeniu ciągu zabudowy garażowej,
   d/ kompleks obiektów szkolnych.
2. Istniejącą remizę można remontować i rozbudowywać, zmieniać gabaryty, zgodnie z warunkami technicznymi, przy ograniczeniu jej wysokości tylko do potrzeb technologicznych; obowiązuje zakaz dokonywania podziałów terenu.
3. Ustalenia dla ośrodka zdrowia i punktu aptecznego, mieszczących się w lokalach budynków wielorodzinnych, są określone w §19.
4. Adaptuje się tereny zabudowy obiektami oświaty (szkolnymi) bez zmian.
   Ustala się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przeznaczeniem.

Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki 0,33.
Przebudowa obiektu powinna zachować jednolitość architektoniczną budynków i ich charakter; wyklucza się stosowanie atrap daszków imitujących połacie dachowe.
Ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu.

§ 18

1. Dla **terenów zabudowy usługowej ,** oznaczonych na rysunku planu **symbolem U ,** ustala się :
   - **funkcję podstawową - zabudowa usługowa ,**
   - funkcję uzupełniającą **- zabudowa mieszkaniowa i obiekty związane z infrastrukturą techniczną.**

1) Istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnieniu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
2) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   - maksymalna wysokość nowych i przebudowywanych budynków,
   - budynków usługowo-mieszkalnych - do 2. pełnych kondygnacji i 1. kondygnacji w poddaszu użytkowym - do 10 m wysokości,
   - obiektów usługowych do 2. kondygnacji i do 12 m wysokości,
   - gzymsy maksymalnie na wysokości 7,5 m,
   - zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe nawiązujące do tradycji wiejskich,
   - maksymalna intensywność zabudowy - do 1,0
3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenu w granicach własnej działki,
4) obowiązuje pozostawienie min. 15% powierzchni terenu działki biologicznie czynnej,
5) w obrębie terenów usługowych, sąsiadujących z terenem objętym ochroną konserwatorską, zabudowa dla nowych obiektów kubaturowych, w odległości mniejszej niż 25 m od granic strefy zabytku, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem,
6) zagospodarowanie terenów przyległych do strefy ochrony konserwatorskiej wymaga uzgodnienia z konserwatorem,
7) uciążliwość działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki, do której władający ma tytuł prawny.

Zabudowa wielorodzinna

§ 19

1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW ,** ustala się **:**
   - **funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
   - funkcję uzupełniającą **- zabudowa usługowa nieprodukcyjna o uciążliwości ograniczonej do granic dysponowanego na własność pomieszczenia mieszkalnego.**

1) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   - maksymalna wysokość w przypadku przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i nadbudowy poddaszy - do 3. kondygnacji pełnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym ; do 12 m,
   - modernizacja, przebudowa czy nadbudowa powinna nawiązywać do tradycji architektury wiejskiej,

- w zagospodarowaniu terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej powinna dominować zieleń nawiązująca do wyznaczonej zieleni izolacyjnej,
- adaptuje się istniejący stan zagospodarowania i zabudowy. Wprowadza się zakaz dalszych podziałów na działki. Przyjmując obecny stan intensywności zabudowy za maksymalny i już osiągnięty, nie ustala nowych wskaźników w.i.z.

2) Adaptuje się istniejące parkingi.
Wyznaczanie nowych miejsc parkingowych na tym terenie może się odbywać, ale tylko bez zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej.

§ 20

1. Dla terenów **obiektów produkcyjnych rolniczo-hodowlanych ,** a także dla **terenów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym,** oznaczonym na rysunku planu **symbolem RU,** ustala się :

- **funkcję podstawową - ośrodki produkcji rolnej; produkcja , bazy i składy, obsługa rolnictwa,**
- funkcję uzupełniającą - **zabudowa usługowa i obiekty infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,**

1) istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnianiu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
2) podział terenu winien być poprzedzony sporządzeniem koncepcji zagospodarowania terenu, stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
3) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   - maksymalna wysokość nowych budynków i budowli – 25 metrów,
   - zaleca się dachy symetryczne wielospadowe, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie, z uwzględnieniem ich ekspozycji w krajobrazie,
   - maksymalna intensywność zabudowy do– 0,9,
4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby władających i użytkowników terenu w granicach terenu, do którego władający się tytuł prawny,
5) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych , z wyjątkiem zaplecza budowy wykonanego na okres prowadzenia robót,
7) dla nowych obiektów kubaturowych sąsiadujących z terenami objętymi ochroną konserwatorską , w odległości mniejszej niż 25 m od granic strefy ochronnej, wymaga się uzgodnienia z właściwym konserwatorem,
8) w zakresie uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia §12,
9) uciążliwość działalności produkcyjnej i usługowej nie może wykraczać poza granice dysponowania terenem,
10) obiekty usługowe objęte ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z konserwatorem w zakresie wszelkiej działalności remontowej i inwestycyjnej.

§ 21

1. Dla **terenów przeznaczonych pod obsługę przydomowych gospodarstw** oraz **pod garaże samochodów osobowych i dostawczych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDWg ,** ustala się :

- **funkcję podstawową - zabudowę gospodarczą, składową oraz garażową,**
- funkcję uzupełniającą - **usługową w zakresie rzemiosła, napraw sprzętu mechanicznego.**

1) istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnieniu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie,

oraz zmianie sposobu użytkowania,
2) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
- adaptuje się istniejące podziały geodezyjne,
- maksymalna wysokość nowych i przebudowywanych budynków do 5 m,
- zaleca się dachy dwu lub wielospadowe nawiązujące do tradycji wiejskich,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8 ,
3) w zakresie uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia §12,
4) uciążliwość działalności usługowej nie może wykraczać poza granice władania działką.

§ 22

1. Dla terenów sportu i rekreacji , oznaczonych na rysunku planu symbolem **US,** ustala się :
- **funkcję podstawową - budowa urządzeń przeznaczonych do uprawiania sportu,**
- funkcję uzupełniającą **- wykorzystanie funkcji podstawowej do organizowania imprez rekreacyjnych.**
2. Istnieje możliwość budowy urządzeń i jednego obiektu, służących sportowi i rekreacji oraz obsłudze imprez.
3. Obiekt winien łączyć funkcje budynku technicznego z salą i zapleczem; dach dowolny.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.
5. Ustala się pozostawienie min. 45% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

§ 23

1. Dla **terenów kościelnych i parafialnych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-3**, ustala się :
– **funkcję podstawową** – adaptuje się stan istniejący jako **wyłączny do celu kultu religijnego,** z zachowaniem i dbałością o budowlę, obiekty oraz drzewostan, objęte ochroną konserwatorską i ochroną przyrody.

1) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- linia zabudowy zgodnie z ustaleniami w rysunku planu,
2) w zakresie uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia §12,
3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby wiernych i użytkowników terenu w granicach własnej działki i innych parkingach, przy pozostawieniu w maksymalnym stopniu powierzchni terenu biologicznie czynnej.
3) ustala się zasady ochrony prawnej dla **obiektów wpisanych do rejestru zabytków**, zlokalizowanych w miejscowości Chodów (wg ustaleń w §6).

ROZDZIAŁ XI
Tereny zieleni i parków

§ 24

1. Dla terenów **parków zabytkowych i usytuowanych w ich obrębie obiektów kubaturowych (pałaców, dworów, i in.,** wpisanych do rejestru zabytków, objętych ochroną przyrody i ochroną konserwatorską**)** określa się funkcję **zieleń parkowa**, oznaczoną na rysunku planu **symbolem ZP** i ustala się :
1) w zakresie uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia §12,

2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenu w granicach własnej działki lub na innych parkingach,
3) ustala się zasady ochrony prawnej dla **obiektów wpisanych do rejestru zabytków**, zlokalizowanych w miejscowości Chodów (patrz ustalenia w § 6),
4) nie dopuszcza się przekształceń zabudowy oraz sposobu użytkowania parków bez zgody konserwatora zabytków. Obowiązuje rekonstrukcja dawnych założeń parkowych, ochrona drzewostanu oraz jego pielęgnacja,
6) nie dopuszcza się podziałów parków zabytkowych w celu tworzenia odrębnych nieruchomości,
7) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do otwartych zbiorników wodnych.

§ 25

1. **Tereny** oznaczone są na rysunku planu symbolem **ZP-1,** położone głównie wzdłuż drogi KDK2, przeznacza **pod zieleń izolacyjną wysoko i niskopienną ,**
2. Zaleca się stosowanie mieszanej zieleni iglastej i liściastej o zróżnicowanych wysokościach.
3. Zabrania się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania, niezwiązanego z przeznaczeniem tych terenów, dopuszczając jedynie sytuowanie reklam, które jednocześnie winny pełnić bądź uzupełniać rolę ochrony akustycznej.

ROZDZIAŁ XII
Tereny upraw rolnych

§ 26

1. Dla terenów **upraw rolnych oznaczonych** na rysunku planu symbolem **R - tereny II i III klasy gruntów rolnych , oraz pozostałe tereny w tym grunty klas V i VI,** ustala się :
- **funkcję podstawową - rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny upraw rolnych**
- funkcję dopuszczalną **- zabudowę siedliskową (zagrodową), uzasadnioną prowadzeniem gospodarstwa rolnego.**

1) Dla nowych obiektów kubaturowych projektowanych na terenach upraw rolnych sąsiadujących z parkami zabytkowymi w odległości mniejszej niż 25 m od granicy strefy ochrony konserwatorskiej, wymaga się uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2) przy zabudowie siedliskowej maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej 12 m, i mieszkalnej 10 m.

§ 27

1. **Dla wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:**
   1) istniejące stawy i inne zbiorniki wodne zachować i włączyć w zagospodarowanie terenu,
   2) obowiązuje zakaz zanieczyszczania, a w szczególności wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wody,
   3) istniejące zadrzewienia w sąsiedztwie wód powierzchniowych podlegają ochronie,
   4) obowiązuje zachowanie pasa o szerokości 1,5 m wolnego dostępu do wód publicznych.

ROZDZIAŁ XIII
Tereny infrastruktury technicznej dla celów publicznych

§ 28

1.Ustala się funkcje **terenów, związanych z infrastrukturą techniczną dla celów publicznych,** oznaczonych na rysunku planu symbolami, adaptując je w planie :

W - obiekty zaopatrzenia w wodę,
K - obiekty oczyszczania ścieków,
E - obiekty elektroenergetyki.

1) dla terenów wyszczególnionych w ust.1. ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnianiu, wymianie, nadbudowie (poza elektroenergetyką), rozbudowie i przebudowie - bez zmiany funkcji,
2) uciążliwość wynikająca z użytkowania terenu nie może wykraczać poza granicę nieruchomości, do której władający posiada tytuł prawny,
3) teren nowej oczyszczalni w planie miejscowym został zaznaczony na rysunku planu, na podstawie Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy gminnej oczyszczalni ścieków w Chodowie. Adaptuje się w planie oczyszczalnię bez zmian.

Drogi i parkingi
§ 29

1. Ustala się zasady **zagospodarowania dróg, ulic oraz terenów przyległych:**
1) dla **drogi krajowej nr 92** relacji Warszawa - Poznań klasy **GP ,** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDK2** ustala się:
a) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach nie zabudowanych – szerokość 25 m - 35 m tj. nie mniej niż 12,5 m - 17,5 m od osi istniejącej jezdni; szerokość istniejącej jezdni 7,0 m,
b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni Poznań - Warszawa wynosząca minimum :.
- dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki do wysokości jednej kondygnacji) - 50 m,
- dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki powyżej jednej kondygnacji) - 70 m,
- dla pomieszczeń nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 25 m,

c) teren pomiędzy linią rozgraniczającą drogę krajową Warszawa - Poznań, a nie przekraczającą linię zabudowy dla pomieszczeń nie przeznaczonych na pobyt ludzi, przeznacza się w miarę potrzeby pod budowę dróg odciążających drogę krajową.
2. Droga, o której mowa w ust. 1 obsługuje przyległe tereny wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z drogami powiatowymi. Wszelkie zjazdy z drogi krajowej powinny być ustalone decyzjami administracyjnymi. Zachowuje się zjazdy ustalone decyzjami administracyjnymi.
3. W stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się przepisy ustawy o drogach publicznych.
4. Na nieruchomościach z istniejącą zabudową, usytuowanych poza terenami zabudowanymi w przypadkach uzasadnionych stanem zainwestowania i wymiarami działki, lokalizacja budynków może być w innej odległości niż to ustalono w pkt. 1, lecz nie mniejszej niż 20 m

od krawędzi jezdni tej drogi, z zachowaniem warunku ustalonego w pkt. 5.
5. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących poza terenem pasa drogowego, lecz usytuowanego w odległości mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni, może być dopuszczone na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządem dróg z zachowaniem wymogu pkt. 6.
6. Każdorazowe usytuowanie budynku przeznaczonego na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni wymaga wykonania przez inwestora i na jego koszt zabezpieczenia budynku przed hałasem i innymi uciążliwościami powodowanymi przez ruch kołowy.
7. Ogólne zasady dot. podstawowego układu drogowo-ulicznego wg ustaleń zawartych w §11.

§ 30

1. Dla **dróg gminnych** klasy **L**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG.L** ustala się:
   1) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach niezabudowanych - szerokość drogi 15 m, tj. nie mniej niż 7,5m od osi istniejącej jezdni, szerokość jezdni 5,5 m,
   2) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas uliczny na terenach zabudowanych - ulicy lokalnej L (1x2) o szerokości 12 m, tj. nie mniej niż 6 m od osi istniejącej jezdni, szerokość jezdni 5,5 m,
   3) nieprzekraczalną linię zabudowy na terenach zabudowy istniejącej i projektowanej dla budynków nowych w odległości 12 m od krawędzi jezdni drogi, a w przypadku jej braku - od krawędzi istniejącego pasa drogowego,
2. Drogi i ulice, o których mowa w ust. 1 nie posiadają ograniczeń w zakresie połączeń z innymi drogami i ulicami, jak również w zakresie obsługi bezpośredniego otoczenia.
3. W stosunku do budynków istniejących na terenie pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się przepisy ustawy o drogach publicznych.
4. Dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, linia zabudowy w odległości 12 m od krawędzi jezdni ulic, może ulec zmianie w następujących przypadkach :
   1) wzdłuż ulic, przy których istnieje zabudowa w wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy oddalonej więcej niż 12 m od krawędzi jezdni, obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy,
   2) dla działki zabudowanej, na której trwale obiekty budowlane ograniczają możliwość sytuowania obiektów w ustalonej w ust. 1 linii zabudowy, lecz nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni,
   3) dla pojedynczych działek niezabudowanych, położonych w ciągach zabudowy, obowiązuje nawiązanie do istniejącej, ukształtowanej linii zabudowy, jednak odległość budynków nie może być mniejsza niż 10 m od krawędzi jezdni,
   4) dla pojedynczych obiektów usługowych dopuszcza się ustalenie innej odległości niż ustalonej w ust.1 linii zabudowy, lecz nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi, przy uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy drogi w zakresie zmniejszenia odległości.
   5) Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów istniejących poza terenami pasów drogowych i ulicznych, lecz usytuowanych w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi gminnej lub ulicy, może być dopuszczona na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.
   6) Linie rozgraniczające pasy uliczne na odcinku przechodzącym wzdłuż parków, podlegających ochronie konserwatorskiej, ustala się z zachowaniem granic tych parków,
   7) Ogólne zasady dot. podstawowego układu uliczno-drogowego wg ustaleń zawartych w §12.

§ 31

1. Dla **dróg gminnych** klasy **D**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG.D** ustala się **:**
   1. normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach niezabudowanych
      - szerokość drogi 12 m tj. nie mniej niż 6 m od osi istniejącej jezdni, szerokość jezdni 5,5 m,
      - normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas uliczny na terenach zabudowanych ulicy dojazdowej D (1x2) o szerokości 10 m, tj. nie mniej niż 5 m od osi istniejącej jezdni; szerokość jezdni 5,5 m.
      - nieprzekraczalną linię zabudowy na terenach zabudowy istniejącej i projektowanej dla budynków nowych - w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi, a w przypadku jej braku - 8 m od krawędzi istniejącego pasa drogowego.
2. Drogi i ulice, o których mowa w ust. 1, nie posiadają ograniczeń w zakresie połączeń z innymi drogami i ulicami, jak również w zakresie obsługi bezpośredniego otoczenia.
3. W stosunku do budynków istniejących na terenie pasów drogowych i ulicznych, wymienionych w ust. 1 i 2, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się przepisy o drogach publicznych.
4. Linie rozgraniczające pasy uliczne na odcinku przechodzącym wzdłuż parków, podlegających ochronie konserwatorskiej, ustala się z zachowaniem granic tych parków.
5. Ustalona dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę linia zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni może ulec zmianie w następujących przypadkach:
   a) wzdłuż ulic, przy których istnieje zabudowa w wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy , oddalonej więcej niż 10 m od krawędzi jezdni, obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy,
   b) dla działki zabudowanej, na której trwale elementy budowlane ograniczają możliwość sytuowania obiektów w ustalonej w ust. 1 linii zabudowy, lecz nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni,
   c) dla pojedynczych działek niezabudowanych położonych w ciągach zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy, jednak odległość budynków nie może być mniejsza niż 8 m od krawędzi jezdni.
   d) dla pojedynczych obiektów usługowych dopuszcza się ustalenie innej odległości, niż ustalonej w ust. 1 linii zabudowy, lecz nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni.
   e) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów istniejących poza terenami pasów drogowych i ulicznych, lecz usytuowanych w odległości mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej lub ulicy, może być dopuszczona na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi (ulicy).
6. Ogólne zasady dot. podstawowego układu uliczno-drogowego wg ustaleń zawartych w §11 .

§ 32

1. Dla **parkingów gminnych ,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDs** ustala się zasady zagospodarowania :
   1) teren parkingu ogólnodostępny, przeznaczony dla samochodów osobowych i autokarów,
   2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić minimum 30 % terenu powierzchni biologicznie czynnej z przewagą zieleni wysokopiennej,

3) lokalizacja parkingów planowanych na terenach sąsiadujących z terenami objętymi ochroną konserwatorską, z usytuowaniem stanowisk na samochody w odległości mniejszej niż 25 m od granicy ww. strefy terenu objętego ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem.

§ 33

1. Na terenie **zlikwidowanej oczyszczalni ścieków** oznaczonej na planie symbolem **O**, położonej obok terenu nowo budowanej oczyszczalni ścieków**,** zlokalizowano **gminny punkt zbiorczy wyeksploatowanego sprzętu elektronicznego i AGD oraz odpadów wielkogabarytowych (typu meble)**, gdzie będzie czasowo przechowywany i stąd wywożony do utylizacji.
2. Adaptuje sie w planie budynek po oczyszczalni.
3. Dopuszcza się budowę obiektów bezpośrednio związanych ze składowiskiem typu wiata, hala i pojedynczy budynek administracyjno-socjalny
4. Tereny wokół składowiska należy ogrodzić, obsadzić zielenią średnia i wysoką preferując gatunki liściaste, aby ta zieleń jednocześnie pełniła rolę izolacyjną.
   Pozostały teren należy również zagospodarować zielenią.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 34

1. Ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne, w tym dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności gruntów pod budowę dróg i ulic.
   Dla pozostałych gruntów ustala się stawkę w wysokości 10 % .

§ 34

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 35

Uchwala wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kowalewski

Załącznik nr 1

do uchwały Nr _____ /07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia _____ 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowości Chodów

(tu zmniejszone ksero projektu planu miejscowego)

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VI/29/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miejscowości Chodów

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODÓW

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chodów z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodów, uchwalonego uchwałą Nr XX/103/01 Rady Gminy Chodów z dnia 19.03.2001 r.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr VI/29/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miejscowości Chodów

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem zabudowanym, generalnie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.
2. W latach 2007-2013 realizowany będzie program modernizacji i rozbudowy infrastruktury gospodarki ściekowej.
3. Ponadto przewiduje się niezależnie od od ustaleń planu, ze względu na zły stan techniczny, modernizację i bieżące remonty oraz budowę w miarę potrzeb sieci i urządzeń systemu wodociągowego, zgodnie z obowiązującymi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych.