UCHWAŁA NR VI/30/07
RADY GMINY w Chodowie
z dnia 23 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dzięgielewo, Czerwonka, Chrzanowo i części miejscowości Koserz - Osada w gminie 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. Nr142,poz.1591 z póź. zm.) i art.20 ust.1 oraz 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:** części miejscowości **Dzięgielewo, Czerwonka, Chrzanowo** i części miejscowości **Koserz - Osada - 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) symbole określające przeznaczenie terenu,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu,

6) 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 wydzielony geodezyjnie teren 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) 1) tereny zabudowy zagrodowej - **RM** ,
2) 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **- MN ,**
3) 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW ,**
4) 4) tereny zabudowy usługowej - **U**
5) 5) tereny zabudowy celu publicznego o znaczeniu lokalnym – **U1**
6) 6) teren zabudowy produkcyjno-technicznej (aktywizacji gospodarczej) – **P**
7) 7) tereny upraw rolnych – **R ,**
8) 8) tereny wód powierzchniowych –**WS ,**
10) tereny infrastruktury technicznej (ujęcie wody) – **W ,**
11) tereny dróg publicznych krajowych – **KDK ,**
12) tereny dróg publicznych powiatowych – **KDP,**
13) tereny dróg publicznych gminnych – **KDG .**

§ 5

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

KDK	droga krajowa nr 92
KDP	drogi powiatowe
KDG	droga gminna

Infrastruktura techniczna

§ 6

1. Ustala się **ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** :
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.
Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych z wywozem nieczystości do oczyszczalni w m. Chodów lub do innego punktu zlewnego.
Po oddaniu sieci do eksploatacji obowiązuje podłączenie do niej z jednoczesną likwidacją zbiorników na ścieki,
c) zaopatrzenie w ciepło z zaleceniem wykorzystania technologii ekologicznych,
d) pełne zaopatrzenie w energię elektryczną, z sieci średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci,
e) 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;

f) 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,
g) lokalizacje niezbędnych stacji transformatorowych, wymagających odrębnych działek, dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami RM, U, U1, MN i P .
h) ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z zagospodarowaniem i zabudową zgodną z planem,
i) 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,
j) lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do posesji i budynków, ustala się w liniach rozgraniczających dróg gminnych i powiatowych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów szczególnych,
k) obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
l) wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 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,
m) m) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym trafostacji) dopuszcza się niewymaganie zachowania linii zabudowy.
o) pełna obsługa telekomunikacyjna w postaci podstawowej łączności stacjonarnej (kablowej) i uzupełniającej – bezprzewodowej.
Maszt antenowy nie może być wyższy niż 50 m nad poziom terenu.

2. Ustala się podstawowy układ drogowy dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu symbolem KDK, KDP, KDG:
- droga krajowa nr 92 (jedyne połączenie całego obszaru opracowania z drogą krajową przez projektowany węzeł drogowy na drodze powiatowej nr 356),
- droga powiatowa nr 353,
- drogi gminne.

1) Ustala się zasady realizacji układów drogowych w granicach opracowania ;
Dla terenów zarezerwowanych pod budowę nowych dróg oraz dla terenów zarezerwowanych na poszerzenie istniejących, zawartych miedzy liniami rozgraniczającymi, do czasu przejęcia terenu przez zarządcę 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.
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 drogi krajowej.
W pasie ulicznym drogi powiatowej i gminnej należy lokalizować ciągi uzbrojenia inżynieryjnego i komunalnego, przy zachowaniu warunków zawartych w przepisach szczególnych.
Szerokości w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określa rysunek planu.
Drogi powinny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2) Ustala się **zasady realizacji terenów przyległych do drogi krajowej nr 92, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDK ;**
a) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach niezabudowanych - szerokość drogi 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) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni Poznań -

Warszawa wynoszące minimum :.
- dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki powyżej jednej kondygnacji - 70 m),
- dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki do wysokości jednej kondygnacji - 50 m),
- dla pomieszczeń nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 25 m

c) teren pomiędzy linią rozgraniczającą drogą krajową Warszawa - Poznań, a nieprzekraczalną linią zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, przeznacza się w miarę potrzeby pod budowę dróg odciążających drogę krajową

d) 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 Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych - Oddział Zachodni w Poznaniu,

e) 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.

3) Ustala się **zasady realizacji drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDP oraz terenów przyległych do drogi :**

a) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach niezabudowanych - szerokość drogi 20 m, tj. nie mniej niż 10 m od osi istniejącej jezdni, szerokość jezdni 6 m,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków nowych w odległości min. 15 m od krawędzi istniejącej jezdni,

c) droga, o której mowa, obsługuje bezpośrednie otoczenie wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą gminną . Zachowuje się istniejące zjazdy ustalone decyzjami administracyjnymi.

4) Ustala się **zasady realizacji drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG oraz terenów przyległych do drogi :**

a) 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,

b) normatywny rozstaw linii rozgraniczających pas drogowy na terenach zabudowanych we wsiach o szerokości 10 m, tj. nie mniej niż 5 m od osi istniejącej jezdni ;
- szerokość jezdni 5,5 m,

c) 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,

d) droga, o której mowa, nie posiada ograniczeń w zakresie połączeń,

e) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów istniejących poza terenami pasów drogowych, lecz usytuowanych w odległości mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, może być dopuszczona na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi (ulicy).

DZIAŁ III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7

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

1) przeznaczenie terenu :

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

b) funkcję uzupełniającą - **zabudowa produkcyjna lub usługowa,** związana z **przetwórstwem**

rolno-spożywczym, o uciążliwości ograniczonym do granic własności.

2) Zasady kształtowania zabudowy :

a) istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może być uzupełniana, wymieniona, rozbudowana, nadbudowana oraz możliwa jest zmiana sposobu użytkowania obiektów związanych np. z oferowaniem usług agroturystycznych),

b) dla zabudowy o charakterze gospodarczym szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się, dla zabudowy indywidualnej mieszkaniowej szerokość elewacji maksymalna do 15 m.
Maksymalna wysokość budynków nowych i przebudowywanych :
- dla budynków mieszkalnych - do 10 m , (wysokość gzymsów do 7,0 m),
- dla pozostałych obiektów związanych z działalnością gospodarczą - do 12 m.

c) zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do tradycji wiejskiej, o pochyleniu połaci dla zabudowy mieszkalnej 45-100 %, dla pozostałej zabudowy od minimalnie 15% do 100%. Zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych imitacji dachów i dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

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

3) Zasady zagospodarowania terenu :

a) linia zabudowy wg rysunku,

b) maksymalna intensywność zabudowy na wydzielonych działkach - 0,7 ,

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

c) w zagospodarowaniu terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej powinna dominować zieleń, nawiązująca do wyznaczonej zieleni izolacyjnej,

d) dla terenów położonych przy drodze krajowej, obsługa komunikacyjna jest pełniona przez drogi o niższej klasie,

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

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi jest obligatoryjne,

b) zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu, za wyjątkiem robót ziemnych związanych z posadowieniem dopuszczonych do realizacji budynków i obiektów oraz doprowadzeniem uzbrojenia,

c) obowiązuje zachowanie istniejących wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym ochrona istniejących zadrzewień.
Zaleca się uzupełnienie istniejących oraz tworzenie zespołów zadrzewień (zieleni izolacyjnej), szczególnie na terenach położonych w strefie uciążliwości drogi krajowej 92, jak również na terenach izolujących zabudowę lub zagospodarowanie, oddziałujące niekorzystnie na sąsiednie tereny.

d) należy zmniejszyć uciążliwość hałasu komunikacyjnego poprzez przestrzeganie ustalonej linii zabudowy dla obiektów nowych, nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacji tranzytowej oraz stosowanie zieleni izolacyjnej w ogrodach przydomowych,

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

f) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, w tym zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu oraz rozlewania na działce,

g) obowiązuje zorganizowany system zbierania odpadów komunalnych na terenie poszczególnych posesji i wywóz na składowisko we wsi Zbójno gm. Kłodawa, lub inne wskazane w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zaleca się wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania uzyskując maksymalny odzysk surowców wtórnych.

h) zaleca się stosowanie technologii ekologicznych dla zaopatrzenia w ciepło.

5) 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) 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,

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

e) minimalna powierzchnia nowej wydzielanej działki zagrodowej to wielkość 1000 m kw.

6) Zasady **obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :** jak w §6 ust.1.

7) 7) Zasady **dla terenów dróg publicznych** w granicach opracowania**;** jak w §6 ust.2 p. 2, 3 i 4.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 8

1. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** , oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN ustala się :**

1) przeznaczenie terenu

- **funkcja podstawowa** - zabudowa **mieszkaniowa ludności** ,
- funkcja uzupełniająca **- zabudowa usługowa nieprodukcyjna o uciążliwości ograniczonej do granic dysponowanego terenu.**

2) Zasady kształtowania zabudowy :

Istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnianiu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. Funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym.

Linia zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

Dla zabudowy o charakterze mieszkalnym szerokość elewacji frontowej maksymalnie do 15 m.

Maksymalna wysokość budynków :

- dla budynków mieszkalnych przeznaczonych dla zaspokojenia indywidualnych potrzeb-do 10 m, (wysokość gzymsu do 7,0 m);
- dla pozostałych obiektów związanych z działalnością gospodarczą - do 12 m.

Zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do tradycji wiejskiej, o pochyleniu połaci dla zabudowy mieszkalnej 45-100 %, dla zabudowy towarzyszącej – analogiczne spadki.

Wprowadza się zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych: imitacji dachów na ścianach i dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) oraz schodkowych zwieńczeń ścian.

Dopuszcza się realizację w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

Maksymalna intensywność zabudowy :

Powierzchnia zabudowy, w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy nie mogą przekroczyć 60 % powierzchni działki budowlanej, pozostałe 40 % ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna.

Dopuszcza się sytuowanie wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m.

Przyjmuje się , że na działce można budować jeden budynek mieszkalny i jeden garażowo-gospodarczy.

Obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenu w granicach własnej działki wielkości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m2 pow.użytk.

3) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :

Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m2 .
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.
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.
Wydzielone działki muszą przylegać do drogi publicznej lub mieć wydzieloną drogę dojazdową do drogi publicznej, lub zapewnioną służebność przejazdu

4) Warunki wynikające **z ochrony środowiska -** jak w **§7 ust.4** ,

5) Zasady obsługi w **zakresie infrastruktury technicznej** - jak w **§ 6 ust.1 ,**

6) Zasady dla **terenów dróg publicznych** w granicach opracowania - jak w **§6 ust.2 p. 2,3 i 4 .**

§ 9

1. **1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonej na planie symbolem **MW,**
ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ,
funkcję uzupełniającą - **działalność usługowa nieprodukcyjna o uciążliwości ograniczonej do granic dysponowanym na własność lokalem,**

2) zasady kształtowania zabudowy :
Maksymalną wysokość w przypadku przebudowy (nadbudowy strychu lub pomieszczeń mieszkalnych) istniejących budynków mieszkalnych liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy - (nad 4. kondygnacją) -do 12 m, pod warunkiem że najwyższa kondygnacja będzie się mieścić w poddaszu..
Przebudowa czy nadbudowa powinna nawiązywać do tradycji architektury wiejskiej.
Wskaźnik intensywności zabudowy, liczony w relacji powierzchni całkowitej zabudowy wielorodzinnej do w ustalonych na planie linii rozgraniczających terenu ozn. MW- do 0,60.

3) warunki wynikające z ochrony środowiska :
Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami i odpadami, obowiązuje bezwzględna ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód. Obowiązuje zakaz dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu.
Pozostałe ustalenia jak w **§6 ust. 4.**

.

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :
a) zakaz dokonywania podziałów wtórnych.

5) Zasady **obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - jak w **§6 ust.1 .**

6) Zasady dla **terenów dróg publicznych** w granicach opracowania - jak w **§6 ust.2 p.2,3** i **4 .**

Tereny zabudowy usługowej

§ 10

1. Dla terenów zabudowy usługowej - oznaczonej na planie symbolem **U ,** ustala się**:**

1) przeznaczenie terenu :
funkcję podstawową - zabudowa usługowa nieprodukcyjna,
funkcję uzupełniającą -**obiekty związane technologicznie z zabudową usługową**.

2) zasady kształtowania zabudowy :

. Istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnieniu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania.
Ewentualna przebudowa, nadbudowa czy rozbudowa stacji benzynowej powinna kontrastować swą formą współczesnej architektury z tradycyjną architekturą wiejską regionu.
Maksymalna wysokość dla obiektów oznaczonych 12 m nad poziom terenu

. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35.

3) warunki wynikające z ochrony środowiska :
Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami i odpadami, obowiązuje bezwzględna ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód. Obowiązuje zakaz dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu. Pozostałe ustalenia jak w **§7 ust.4.**

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :
a) zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

5) Zasady **obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - jak w **§ 6 ust.1 .**

6) Zasady dla **terenów dróg publicznych** w granicach opracowania - jak w **§6 ust.2. p.2**, **3** i **4.**

§ 11

1. Adaptuje się w planie istniejące obiekty szkoły jako **tereny zabudowy celu publicznego o znaczeniu lokalnym**, oznaczone symbolem **-U1.**

2. Ustala się :

1) przeznaczenie terenu - **funkcje podstawowe - zabudowa szkoły** ,
funkcję uzupełniającą - **obiekty związane technologicznie oraz funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącą szkołą**,

2) zasady kształtowania zabudowy :
Istniejąca zabudowa może podlegać na uzupełnieniu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania.
Przebudowa czy nadbudowa istniejących zabudowań oraz obiektów i urządzeń zagospodarowania, powinna nawiązywać do stanu istniejącego, uwzględniając możliwości wprowadzania nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych, aby mogły kontrastować swą formą z tradycyjną regionalną architekturą wiejską.
Maksymalna wysokość zabudowy ustala się na 12 m nad poziom terenu.

3) warunki wynikające z **ochrony środowiska** – wg **§ 7 ust. 4**

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane
- zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w **§ 6 ust.1**

6) Zasady dla **terenów dróg publicznych w granicach opracowania** - jak w **§6 ust.2 p.2,3** i **4.**

Zabudowa techniczno-produkcyjna

§12

1. Dla terenu **zabudowy techniczno-produkcyjnej** (aktywizacji gospodarczej) - ozn. symbolem **P** ustala się :

1) przeznaczenie terenu

Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej ustala się możliwość lokalizowania obiektów oraz urządzeń związanych z szeroko rozumianym prowadzeniem działalności gospodarczej (w tym przeznaczonych na cele usług, kultury, techniki, edukacji i informatyki, handlu, gastronomii, rzemiosła i działalności wytwórczej, produkcyjnej oraz bazy, składy,magazyny itp.) - przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że ewentualna szkodliwość lub uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice terenu będącego w dyspozycji inwestora.

Na etapie ustalania pozwolenia na budowę należy określić rodzaj i wielkość przewidywanej działalności, podać dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko i uzyskać wymagane uzgodnienia w zakresie ochrony sanitarnej, ochrony środowiska i inne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dla inwestycji szkodliwych, lub mogących pogorszyć stan środowiska, należy opracować ocenę oddziaływania na środowisko w myśl odrębnych przepisów.

Na terenach aktywizacji gospodarczej dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego na potrzeby właściciela

W przypadku lokalizacji inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, budynek mieszkalny może być usytuowany wyłącznie poza zasięgiem uciążliwego oddziaływania. Zasięg oddziaływania określi ocena oddziaływania na środowisko.

2) 2) zasady kształtowania zabudowy

a) Na terenach aktywizacji gospodarczej dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego dla potrzeb właściciela.

b) W przypadku lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, budynek mieszkalny może być usytuowany wyłącznie poza zasięgiem ich uciążliwego oddziaływania, określonego w raporcie.

c) Linia zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

d) Maksymalna intensywność zabudowy – do 0,75.

e) Dla zabudowy o charakterze niemieszkalnym szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się, dla zabudowy indywidualnej mieszkaniowej maksymalnie do 18 m.

f) Maksymalna wysokość budynków :

- dla budynków mieszkalnych przeznaczonych dla zaspokojenia indywidualnych potrzeb-do 10 m
- dla pozostałych obiektów związanych z działalnością gospodarczą - do 12 m.

Zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do tradycji wiejskiej, o pochyleniu połaci dla zabudowy mieszkalnej 45-110 %, dla pozostałej zabudowy minimalnie 15%.

g) Obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników obiektów i terenu w granicach własnej działki. Obsługa komunikacyjna działki przez drogi publiczne, oznaczoną na rysunku planu symbolami KDG i KDK2.

h) Maksymalna intensywność zabudowy – do 0,55 dla działek nowo wyznaczonych.

i) Obowiązuje min. 20 % powierzchni terenu biologicznie czynnego.

j) Obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców , użytkowników terenu, pracowników i klientów w granicach własnej działki.

k) Linie zabudowy zgodnie z ustaleniami w rysunku planu.

l) Obsługa komunikacyjna działek przez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDP i KDG.

3) warunki wynikające z ochrony środowiska - wg §7 ust.4 **.**

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :

Ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjo-

nowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczegółowych.
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.
Podział na działki może być opracowany jedynie na podstawie :
A - wytycznych urbanistyczno-architektonicznych, zawierających m.in. szczegółowy projekt zasad podziału nieruchomości - po zaakceptowaniu opracowania przez wójta, albo :
B - projektu zagospodarowania terenu, obejmującego zakresem cały planowany zespół zabudowy - po zatwierdzeniu przez starostę.
Powyższe opracowanie jest wymagane przy podziale na więcej niż 2 działki.
Dopuszcza się wydzielenie działek pod realizację publicznych dróg wprowadzając na skrzyżowaniach ścięcia naroży działek minimum 5 m x 5 m.
W przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg podstawowego układu komunikacyjnego o długości większej niż 80 m, należy je zakończyć placem do zawracania o wymiarach min. 20 m x 20 m.
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 tej drogi, wskazaną na rysunku planu.

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej : jak w §6 ust.1 .
6) Zasady dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania ; jak w §6 ust.2 p.2,3 i **4 .**

Uprawy rolne

§ 13

1. Dla terenu przeznaczonego do upraw rolnych - oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się: : przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane, warunki wynikające z ochrony środowiska, zasady dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1) przeznaczenie terenu :
funkcję podstawową - rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny upraw rolnych przeznaczone wyłącznie do produkcji rolniczej.

2) zasady kształtowania zabudowy :
tereny upraw rolnych przeznaczone wyłącznie do produkcji rolniczej .

3) warunki wynikające z ochrony środowiska :
Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje bezwzględna ochrona wód powierzchniowych i Podziemnych i zakaz dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu;
obowiązuje zachowanie istniejących wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym ochrona istniejących zadrzewień. Zaleca się uzupełnienie istniejących oraz tworzenie nowych zespołów zadrzewień (zielenią izolacyjną) szczególnie na terenach położonych w strefie uciążliwości drogi krajowej i powiatowej, jak również na terenach izolujących zabudowę lub zagospodarowanie oddziaływujące niekorzystnie na sąsiednie tereny.

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :
tereny upraw rolnych przeznaczone wyłącznie do produkcji rolniczej.

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej : jak w §6 ust.1 .

6) Zasady dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania ; jak w §5 ust.2 p.2,3 i 4.

§14

1. Dla **terenu przeznaczonego do ujęcie wody** oznaczonego na planie symbolem – **W ,** ustala się: przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane, warunki wynikające z ochrony środowiska, zasady dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) przeznaczenie terenu :
funkcję podstawową – istniejąca zabudowa obiektami i urządzeniami technologicznymi ujęcia wody.

2) zasady kształtowania zabudowy
Istniejąca zabudowa może podlegać uzupełnieniu, wymianie, nadbudowie, rozbudowie w zależności od potrzeb.

3) warunki wynikające z ochrony środowiska ;
Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje bezwzględna ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakaz dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu.

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :
teren przeznaczony wyłącznie do potrzeb technologicznych ujęcia wody .

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :
Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych z wywozem nieczystości do Pomorzan Fabrycznych na terenie gminy Kłodawa lub do innego punktu zlewnego. Po oddaniu sieci do eksploatacji obowiązuje podłączenie do niej z jednoczesną likwidacją zbiorników na ścieki.
Zaopatrzenie w ciepło z zaleceniem wykorzystania technologii ekologicznych, pełne zaopatrzenie w energię elektryczną, z sieci średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.

6) Zasady dla terenów dróg publicznych w granicach opracowania ; jak w §6 ust.2 p.2,3 i 4.

Ustalenia końcowe

§ 15

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 % .

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 17

Uchwała 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 części miejscowości : Dzięgielewo, Czerwonka,

Chrzanowo oraz części miejscowości Koserz Osada

(tu zmniejszone ksero projektu planu miejscowego)

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VI/30/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości : Dzięgielewo, Czerwonka,

Chrzanowo oraz części miejscowości Koserz Osada

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODÓW

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodów- części miejscowości

Dzięgielewo, Czerwonka, Chrzanowo oraz części Koserz Osada z ustaleniami Studium Uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodów, uchwalonego uchwałą Nr XX/103/01 Rady Gminy Chodów z dnia 19.03.2007 r.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr VI/30 /07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości: Dzięgielewo, Czerwonka,

Chrzanowo oraz części miejscowości Koserz - Osada

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest istniejącym terenem zabudowanym, generalnie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.

2.W latach 2007-2013 realizowany będzie program rozbudowy sieci wodociągowej o wykonanie drugiego odwiertu dla studni głębinowej.

3.Ponadto przewiduje się niezależnie od ustaleń planu, ze względu na 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.