UCHWAŁA Nr VI/31/07
RADY GMINY w Chodowie
z dnia 23 marca 2007r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Turzynów w gminie Chodów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity DzU.z2001.142.1591 z póź. zm./ i art.20 ust.1 oraz 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003.80.717 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 części miejscowości Turzynów, 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.

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

1.4 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 się 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 powierzchni 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 przez 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 i 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. Na obszarze objętym granicami opracowania planu wyznacza się :

1) tereny **zabudowy techniczno-gospodarczej** (aktywizacji gospodarczej), oznaczone na rysunku planu symbolem **P** ,

2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP,**

Do terenów P przylegają (oprócz drogi powiatowej), poza granicami opracowania, tereny rolne oraz teren PKP.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu :

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3) symbole określające przeznaczenie terenu,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu,
6) określenie szerokości dróg i odległości linii zabudowy.

DZIAŁ III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ III

§ 5
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

1. Dla **terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej** (aktywizacji i działalności gospodarczej), oznaczonej na rysunku planu symbolem **P,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

a) Na tych terenach ustala się możliwość lokalizowania obiektów oraz urządzeń związanych z działalnością gospodarczą (w tym przeznaczonych na cele usług, kultury i techniki, edukacji i informatyki, handlu, gastronomii, rzemiosła, wytwórczą, produkcyjną, bazy, magazyny, składy itp. - przy jednoczesnym spełnieniu warunku, że ewentualna szkodliwość lub uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice terenu będącego w dyspozycji inwestora. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej zabudowy.

Na etapie ubiegania się o wydanie 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 mogących znacząco oddziaływać na środowiska, należy opracować Raport dot. oddziaływania na środowisko w myśl odrębnych przepisów.

b) Na terenach aktywizacji gospodarczej dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego dla potrzeb właściciela.
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.
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,75.
Dla zabudowy o charakterze niemieszkalnym szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się, dla zabudowy indywidualnej jej maksymalna szerokość do 15 m.

Maksymalna wysokość nowych i przebudowywanych budynków :
- dla budynków mieszkalnych przeznaczonych dla zaspokojenia indywidualnych potrzeb-do 10 m, (maksymalna wysokość gzymsu do 7,0 m).
- dla pozostałych obiektów związanych z działalnością gospodarczą – wysokość bud. 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%.

d) Obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników obiektów i terenu w granicach własnej działki inwestora.
e) Obsługa komunikacyjna działki przez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDP.
f) Dla nieruchomości wybudowanych w sąsiedztwie obszarów kolejowych ustala się:
- dla budynków istniejących w odległości mniejszej niż 40 m od granicy terenów kolejowych możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy - bez prawa zwiększania powierzchni zabudowy w kierunku obszaru kolejowego.
- nowe budynki i inne obiekty mogą być budowane w odległości nie mniejszej niż 40 m od granicy obszaru kolejowego.

2) 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 uporządkowana gospodarka ściekami i odpadami,
d) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania na działce,
e) obowiązuje zachowanie istniejących wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym ochrona istniejących zadrzewień,
f) użytkowanie i remonty istniejących urządzeń melioracyjnych należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej środowiska,
g) zaleca się uzupełnienie istniejących oraz tworzenie nowych zespołów zadrzewień (zieleni izolacyjnej), szczególnie na terenach położonych w strefie uciążliwości, jak również na terenach izolujących zabudowę lub zagospodarowanie, oddziaływujące niekorzystnie na sąsiednie tereny,
h) zaleca się stosowanie technologii ekologicznych dla zaopatrzenia w ciepło.

3) 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,
d) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem spełnienia ustaleń planu na każdej z nowo wydzielonych działek,
e) e) ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz do przepisów szczegółowych,
f) 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,
g) podział na działki może być opracowany jedynie na podstawie :
- wytycznych urbanistyczno-architektonicznych dla 1 działki, zawierających m.in. szczegółowy projekt podziału nieruchomości, wynikający z opracowania projektu zagospodarowania wraz z programem inwestycyjno-technologicznym - zaopiniowanych przez właściwy organ ochrony środowiska. Wytyczne i projekt zagospodarowania winien być sporządzony przez członka izby architektów lub urbanistów, albo
- projektu zagospodarowania terenu, opracowanego jw. i obejmującego zakresem całe planowane zamierzenie inwestycyjne – po zatwierdzeniu przez starostę. Powyższe opracowanie jest wymagane przy wydzieleniu 2 lub więcej działek budowlanych,

h) dopuszcza się wydzielenie działek pod realizację publicznych dróg dojazdowych lub dróg wewnętrznych, dokonując 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. 20m x 20 m.

ROZDZIAŁ IV
Infrastruktura i drogi

§ 6

1. Dla terenu dróg publicznych w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu symbolem KDP

1) Ustala się podstawowy układ drogowy - droga powiatowa nr 355.

2) 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.
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.

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,

d) 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.

§7

1. Ustala się **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :**

1) Obowiązują następujące standardy wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę i do zagospodarowania :

a) a) pełne zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej.

b) b) uporządkowana gospodarka ściekowa : sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do planowanej oczyszczalni.
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.

c) c) zaopatrzenie w ciepło z zaleceniem wykorzystania technologii ekologicznych.

d) d) pełne zaopatrzenie w energię elektryczną, z sieci średniego i niskiego napięcia, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.

e) e) ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku wystąpienia kolizji z zagospodarowaniem i zabudową zgodną z planem.

f) f) do wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia przebiegających na terenach działek prywatnych właścicieli, należy zapewnić możliwość dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów,

g) lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do posesji i budynków, ustala się w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów szczególnych,

h) obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) budowę, przebudowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych wykonywać 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.

j) likwidacja lub przebudowa niezbędnych fragmentów istniejących sieci energetycznych kolidujących z planowaną zabudową lub skablowanie kolizyjnych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV możliwa, lecz na koszt wchodzącego w kolizję,

k) lokalizacje niezbędnych stacji transformatorowych, wymagających odrębnych działek, dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem P.

l) 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,

ł) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) dopuszcza się nie wymaganie zachowania linii zabudowy.

DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE
ROZDZIAŁ IV

§ 8

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 %.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 10

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 obrębu geodezyjnego części miejscowości Turzynów

(tu zmniejszone ksero rysunku projektu planu miejscowego)

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VI/31/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości Turzynów

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODÓW

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

Załącznik nr 3

do uchwały Nr VI/31 /07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości Turzynów

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest istniejącym terenem

częściowo zabudowanym, generalnie wyposażonym w podstawową infrastrukturę techniczną.

2.W latach 2007-2013 nie planuje się rozbudowy infrastruktury na terenie, którego dotyczy opracowanie..

3. Niezależnie od ww. planu, możliwe są bieżące remonty modernizacja, oraz rozbudowa w miarę potrzeby sieci i urządzeń systemu wodociągowego, zgodnie z potrzebami użytkowników i inwestora.