UCHWAŁA NR VI/33/07
RADY GMINY w Chodowie
z dnia 23 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Domaników 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.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.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 części miejscowości Domaników,** 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 zagospodarowani przestrzennego gminy jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi do niej załącznik nr

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) 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 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 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 oraz te, które nie wymagają sporządzenia raportu.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenu (funkcje) oznaczone symbolami :

1) **tereny zabudowane związane z rolniczą działalnością gospodarczą i objęte opieką**

konserwatorską – oznaczone **symbolem RU-OK ,**

2) **tereny dróg publicznych** :

- **gminnych** oznaczonych symbolem **KDG** ,

–**powiatowych** oznaczonych symbolem **KDP-356** .

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Dla **terenów zabudowy przeznaczonych pod działalność gospodarczą, oznaczonych** na rysunku planu symbolem **RU-OK, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej,** ustala się:

1) przeznaczenie zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy,

Przedmiotowy teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A-298/40 z dnia 14 maja 1984 r.
Zespół folwarczny obejmuje : stajnię murowaną z 1880 r .; oborę murowaną z 1877 r.;
stodołę mur.-drewn. 1880 r.; spichlerz murowany z 1880 r.

Na terenach objętych ochroną konserwatorską wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące zabytków, zmiany ich użytkowania itp. wymagają wyprzedzającego zgłoszenia do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Dotyczy to także robót mogących zeszpecić otoczenie zabytku lub widok na zabytek, a także robót, które mogą naruszać skomponowany, ustalony tradycją układ terenu.
W przypadku podejmowania inwestycji związanych z zabudową terenu bądź zagospodarowaniem zabytkowych zespołów, a wymagających wykonania prac ziemnych, należy je prowadzić w obecności archeologa.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektów zabytkowych w następujących przypadkach**:**

a) funkcja dopuszczalna - nawiązująca do tradycji miejsca tj. mieszkalnictwo, pensjonaty, hotele, usługi związane z wypoczynkiem, gastronomią, kulturą, opieką społeczną, dydaktyką i oświatą, kultem religijnym oraz **działań inwestycyjnych związanych z gospodarką rolną.**
b) funkcje wykluczone : inne niż wymienione w pkt. 1,
Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenu w granicach lokalizacji lub poza nią, stosownie do przepisów szczegółowych,

2) Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków– Kierownikiem Delegatury w Koninie, wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub

zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

3) 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,

4) Warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane :

Nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu zespołu folwarcznego w osadzie Dominików w celu tworzenia odrębnych nieruchomości.

2 . Dla **terenu dróg publicznych** w granicach opracowania **oznaczonych** na rysunku planu **symbolem KDP** i **KDG** :

1) Ustala się podstawowy układ drogowy :

-droga powiatowa nr 356 oznaczona **KDP-356** ,

-droga gminna oznaczona **KDG** .

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.

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 wsiach do 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),

f) 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.

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

f) 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,

g) lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do posesji i budynków, ustala się w liniach rozgraniczających drogi powiatowej i gminnej, 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 kablowanie kolizyjnych linii napowietrznych 15 kV 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 RU-OP .

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.

m) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) dopuszcza się niewymaganie zachowania linii zabudowy.

DZIAŁ IV

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 6

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 % .

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 8

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 Domaników

(tu zmniejszone ksero projektu planu miejscowego)

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VI/33/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości Dominików

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODÓW

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodów- części miejscowości Domaników 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/33/07

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 23 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miejscowości Domaników

SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest obecnie terenem zabudowanym, generalnie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.
2. W latach 2007-2013 realizowany będzie program budowy rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej Domaników -Chodów do tamtejszej oczyszczalni, w ramach modernizacji i rozbudowy infrastruktury gospodarki ściekowej.
3. Ponadto przewiduje się, niezależnie od od ustaleń planu, budowę w miarę potrzeb sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacyjnego, zgodnie z obowiązującymi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych.