

1668

**UCHWAŁA Nr XXX/183/09
RADY GMINY w CHOCENIU
z dnia 30 lipca 2009 r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Chocień w obrębie Jarantowice na działkach geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 87, 88/1, 86/2, 85, 84/1, 84/2, 55/3, 55/4, 54/3, 54/2, 54/1, 53/2 przeznaczony pod funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2007 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 z 2008 r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 175, poz. 1457 i Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2006 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2007 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 z 2008 r. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocień”, uchwala się, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

**Rozdział 1
Obszar, przedmiot i cel planu oraz definicje pojęć
użytych w planie**

§ 1. Uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Chocień w obrębie Jarantowice na działkach geodezyjnych o numerach ewidencyjnych 87, 88/1, 86/2, 85, 84/1, 84/2, 55/3, 55/4, 54/3, 54/2, 54/1, 53/2 przeznaczony pod funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu: orientacyjne;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi w granicach planu;
- 3) ustanowienie powszechnie obowiązującego w granicach planu prawa gminnego, stanowiącego między innymi podstawę do uproszczenia procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę.

§ 5.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną ustaleń planu, na mapie w skali 1: 1000;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;
- 6) dopuszcza się - należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 7) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach

- zagospodarowania ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczoną istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne itp.);
- 10) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy budynkach z dachami o spadkach do 20% lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20%. Do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp.;
- 11) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 12) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 14) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe wg obowiązujących norm i przepisów szczególnych;
- 15) nieuciążliwych usługach wbudowanych w budynki mieszkalne - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 16) zabudowie produkcyjnej i magazynowo-składowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, w tym związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie powodującą na działkach i terenach przyległych uciążliwej dla środowiska emisji zanieczyszczeń oraz hałasu, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 17) terenach zieleni nie urządzonej - należy przez to rozumieć zespoły roślinności, zieleń z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych;
- 18) zieleni izolacyjnej należy przez to rozumieć dobrany gatunkowo zespół roślinności, o szerokości minimum 3,0 m, spełniający rolę naturalnej przegrody (również optycznej) łagodzącej negatywne oddziaływanie i chroniący przed ewentualnymi uciążliwościami zagospodarowania teren sąsiedniego;
- 19) klasie drogi - należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, dostosowanych do jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) pasie drogowym - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi pas terenu, przeznaczony do ruchu i postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych wraz z jezdnią, obiektami inżynierskimi, zatokami postojowymi, chodnikami, ścieżkami rowerowymi, urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i organizacją ruchu, urządzeniami odwadniającymi oraz infrastrukturą techniczną;
- 21) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielony grunt, umożliwiający skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiący własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub współwłaścicieli warunkach;
- 22) ochronie zieleni - należy przez to rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie a także odnawianie istniejącej roślinności, a w czasie prowadzenia przedsięwzięć inwestycyjnych zachowywanie przepisów odrębnych dotyczących wycinki drzew i krzewów.
- 23) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy z ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia do dysponowania terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 24) Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.1. Obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość podziału na działki mniejsze na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego zapewniającego:

- 1) parametry działki o których mowa w § 11;
- 2) bezpośredni dostęp do nowo wydzielonej działki od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) prawny dostęp do oderwanych części działek.

3. Ustala się obowiązek wycofania bram wjazdowych na poszczególne posesje minimum 2,0 m w głąb działki (w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną i dojazdową).

4. Ustala się obowiązek określenia miejsc dla pojemników na odpady stałe umożliwiających wstępną segregację odpadów i łatwy dostęp z drogi celem ich opróżnienia i wywozu.

5. Obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych.

6. Ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy projektowanej – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w odległości wynikającej z przepisów odrębnych - w stosunku do granicy działki sąsiedniej;
- 2) 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną: „KDW”, drogą dojazdową „KDD” i drogą lokalną „KDL” - jak na rysunku planu;
- 3) 15,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącą drogą publiczną powiatową - jak na rysunku planu;
- 4) 6,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącą drogą publiczną gminną – jak na rysunku planu;
- 5) 12,0 m od granicy lasu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej:

- 1) ustala się zakaz wprowadzania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 PU, w obrębie strefy sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MNU;
- 3) ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu;
- 4) zaleca się wprowadzenie na terenach o funkcji komunikacyjnej oznaczonych a rysunku planu symbolem „KDL” zieleni ochronnej w postaci zadrzewień i zakrzewień.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Ustala się ochronę konserwatorską istniejącego stanowiska archeologicznego nr 61 na obszarze AZP – 51-47 – nr 3 w obrębie geodezyjnym Jarantowice.

2. W przypadku prowadzenia inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego istnieje obowiązek zapewnienia inwestorskiego nadzoru archeologicznego lub wyprzedzających badań wykopaliskowych.

3. Nadzór archeologiczny i badania wykopaliskowe wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej.

4. Ustala się obowiązek niezwłocznego wstrzymania prac ziemnych i powiadomienia

właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta w przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych, nieujawnionych relikwów kultury materialnej tj. wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 9. W zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) parametry dróg wewnętrznych zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z hydrantów naziemnych projektowanych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.1. W obrębie terenów komunikacji, ogólnodostępnej, ustala się zasadę wykorzystywania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i w uzasadnionych sytuacjach nadziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11.1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących parametrów i wskaźników, dla projektowanej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) minimalna powierzchnia terenu dla projektowanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej -1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy produkcyjno-usługowej 1500 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy produkcyjno-usługowej - 24,0 m, z obowiązkiem dostosowania wielkości zabudowy projektowanej do ograniczeń wynikających z wielkości działki budowlanej;
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych (poza garażem) w ramach danej działki wg wskaźnika;
- 5) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 3 miejsca postojowe na 100 m powierzchni użytkowej usług w zabudowie mieszkalno-usługowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) 1 miejsce postojowe na 60 m pow. użytkowej usług lub 3 osób zatrudnionych w zabudowie usługowej;
- 7) 1 miejsce postojowe na 50 m pow. użytkowej obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych.

2. W projektowanej zabudowie mieszkaniowo-usługowej ustala się obowiązek uwzględniania następujących parametrów i wskaźników o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) o łącznej wysokości nie większej niż 13,0 m;
- 2) przykrycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o spadkach mieszczących się w granicach od 20 do 50 stopni;
- 3) zaleca się przykrycie dachów dachówką ceramiczną;
- 4) ograniczenie wysokości zabudowy gospodarczej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz użytkowego poddasza, o łącznej wysokości nie więcej niż 8,0 m;
- 5) zaleca się zharmonizowanie architektury zabudowy usługowej z architekturą budynków mieszkalnych;
- 6) zaleca się zharmonizowanie architektury zabudowy gospodarczej z architekturą budynków mieszkalnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

§ 12. Obszar objęty granicami planu położony jest poza obszarami chronionymi.

Rozdział 8

Ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy

§ 13. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

Rozdział 9

§ 14.1. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanowienia granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL o funkcji dróg publicznych - lokalnych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) zalecenie wyposażenia w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD o funkcji dróg publicznych dojazdowych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m i 9,0 m jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) zalecenie wyposażenia w chodnik i pobocze utwardzone;
- 4) możliwość budowy zjazdów do istniejącej i projektowanej zabudowy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów lub miejsc postojowych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW o funkcji dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m i 9,0 m jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) zalecenie wyposażenia w chodnik albo pobocze utwardzone;
- 4) obowiązek wyznaczenia normatywnego placu do zawracania pojazdów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi;
- 5) obowiązek podłączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi.

§ 18. Ustala się obowiązek wyznaczania normatywnych trójkątów widoczności na wszystkich skrzyżowaniach dróg publicznych i wewnętrznych oraz wyznaczenia normatywnego placu do zawracania pojazdów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi.

§ 19.1. Na terenach przeznaczonych w planie pod drogi publiczne i wewnętrzne, ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość modernizacji istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, szczególnie w przestrzeni pomiędzy liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych - szczególnie związanych z ochroną własności chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy przyłączenia poszczególnych działek budowlanych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) wodociągi - obowiązuje docelowo wykonanie gminnej sieci wodociągowej celem do prowadzenia wody dla celów bytowo sanitarnych do wszystkich

- działek i włączenia ich w gminny system zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem systemu hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) kanalizacja sanitarna - obowiązuje docelowo wykonanie kolektorów sanitarnych i włączenie ich w gminny system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się czasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników szczelnych;
 - 3) wody opadowe - odprowadzenie wód opadowych z drogowych powierzchni utwardzonych: do kanalizacji deszczowej,
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu i istniejącego systemu rowów odwadniających po podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych i po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
 - 4) elektroenergetyka - obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach jednostki zarządzającej siecią, z projektowanych stacji transformatorowych SN/NN;
 - 5) gospodarka odpadami - obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki odpadami stałymi i włączenia jej w gminny system oczyszczania i wywozu na gminne wysypisko śmieci.
3. W obrębie stref ograniczonego użytkowania związanego z przebiegiem potencjalnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) wyklucza się sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) wyklucza się nasadzenie zieleni wysokiej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń za zgodą i na warunkach jednostki zarządzającej określoną linią elektroenergetyczną.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20.1. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów na cele określone w niniejszym planie, dopuszcza się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania - użytkowanie dotychczasowe chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi wprowadza się zakaz budowy wszelkich obiektów nawet na okres tymczasowy.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów pod zabudowę i zagospodarowanie na cele publiczne;
- 2) 30% - dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu nie wymienionych w pkt 1, których wartość wzrośnie.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów

Rozdział 13

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „IPU” ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zachowania co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) w zależności od potrzeb obszar może stanowić jeden teren lub być podzielony na kilka mniejszych terenów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- a) parkingów na samochody osobowe i ew. ciężarowe,
- b) obiektów małej architektury - usług niezbędnych dla obsługi zatrudnionych - w zakresie handlu, małej gastronomii,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej danego zakładu,
- d) stacji transformatorowej SN/NN dla obsługi części terenu objętego planem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych dróg połączonych z istniejącymi drogami publicznymi.

6. Ustala się w zakresie obsługi infrastrukturą sieciową podłączenia do sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez gestorów sieci.

7. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „2 MNU”, 3 MNU”, „4 MNU”, 5 MNU”, 6 MNU”, 7 MNU”, 8 MNU” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z garażem w tym garażem wielostanowiskowym i nieuciążliwą działalnością usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z garażem, w tym garażem wielostanowiskowym bez działalności usługowej;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/NN dla części terenu objętego planem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:

- 1) wprowadzania funkcji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 2) stawiania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej tylko dla zabudowy mieszkaniowej 900 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu – 20 m;
- 4) obowiązek zachowania co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako obszar biologicznie czynny na działkach bez zabudowy usługowej, na pozostałych terenach minimum 30% powierzchni działki;
- 5) w szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość podziału na działki mniejsze na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego zapewniającego parametry działki określone przepisami prawa budowlanego;
- 6) przy opracowaniu projektu podziału na działki budowlane ustala się obowiązek zapewnienia nowo wydzielonym działkom dostęp do dróg, istniejących lub projektowanych;
- 7) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Ustala się w zakresie obsługi infrastrukturą sieciową podłączenia do sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez gestorów sieci.

5. Dojazdy do działek i terenu na warunkach określonych przez zarządcę dróg.

6. Dla terenów „2 MNU” „5MNU” „6 MNU” ustala się ograniczenie budowy nowych zjazdów z istniejącej drogi powiatowej ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg 20 KDL i 19 KDL, połączonych z systemem dróg wewnętrznych.

7. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „9 MNU”, 10 MNU”, „11 MNU”, 12 MNU” „13 MNU”, 14 MNU” „15 MNU”, 16 MNU” „17 MNU”, 18 MNU” położonych w strefie o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużych walorach estetycznych w tym rezydencjalna, z garażem wbudowanym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z garażem

wielostanowiskowym i nieuciążliwą działalnością usługową;

- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/NN na części terenu objętego planem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:

- 1) wprowadzania funkcji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;
- 2) stawiania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 1500 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu – 20 m;
- 4) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako obszar biologicznie czynny na działkach bez zabudowy usługowej, na pozostałych terenach minimum 30%;
- 5) przy opracowaniu projektu podziału na działki budowlane ustala się obowiązek zapewnienia nowo wydzielonym działkom dostęp do dróg, istniejących lub projektowanych;
- 6) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Dla terenu, 15 MNU”, dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem adaptacji, celem poprawy standardów funkcjonalno-technicznych budynków;
- 2) możliwość modernizacji istniejącej zabudowy.

6. Ustala się w zakresie obsługi infrastrukturą sieciową podłączenia do sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez gestorów sieci.

7. Dojazdy do działek i terenu na warunkach określonych przez zarządcę dróg.

8. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

9. Dla terenów 9 MNU”, 10 MNU” „11 MNU” „12 MNU” ustala się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu.

Dział IV

Przepisy końcowe

§ 26.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chocień.

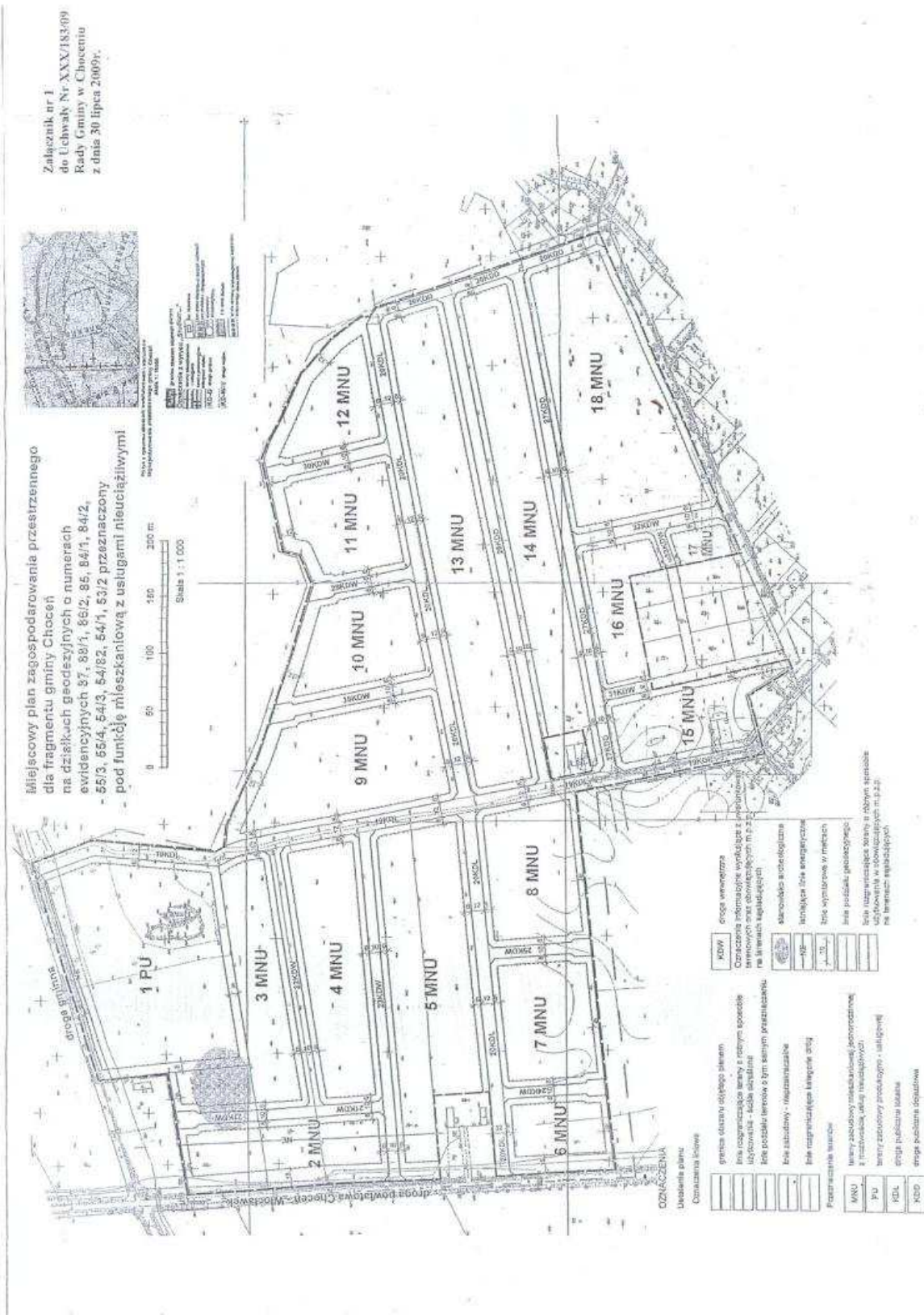
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

5. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Piotr Lewandowicz



załącznik nr 2
do uchwały nr XXX/183/09
Rady Gminy w Choceniu
z dnia 30 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Chocień na działkach o numerach ewidencyjnych 87, 88/1, 86/2, 85, 84/1, 84/2, 55/3, 55/4, 54/3, 54/2, 54/1, 53/2 przeznaczony pod funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Podczas ustawowego okresu wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Chocień na działkach o numerach ewidencyjnych 87, 88/1, 86/2, 85, 84/1, 84/2, 55/3, 55/4, 54/3, 54/2, 54/1, 53/2 przeznaczony pod funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie rozpatrywano uwag do projektu planu.

załącznik nr 3
do uchwały nr XXX/183/09
Rady Gminy w Choceniu
z dnia 30 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Chocień na działkach o numerach ewidencyjnych 87, 88/1, 86/2, 85, 84/1, 84/2, 55/3, 55/4, 54/3, 54/2, 54/1, 53/2 przeznaczony pod funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Podstawowe koszty, jakie będzie musiał ponieść budżet gminy związane będą z budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na analizowanym obszarze. Dotyczyć to będzie budowy dróg lokalnych i dojazdowych, umożliwiających dobre skomunikowanie wewnętrzne i zewnętrzne oraz budowy podstawowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W ciągu najbliższych 11 lat trzeba będzie wybudować około 2,58 km dróg lokalnych. Przyjmując, że cena 1 km drogi, obejmującej 5 metrowy utwardzony pas jezdni wynosi około 0,5 mln zł, to wydatek z tego tytułu wyniesie około 1,29 mln zł. Budowa podstawowej sieci kanalizacyjnej (kolektory w ulicy) to odcinki o długości około 2,58 km. Przy

aktualnej cenie 1 mb kolektora kanalizacyjnego rzędu 300 zł całość inwestycji będzie kosztować około 0,78 mln zł.

Kolejnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, finansowanym z budżetu będzie budowa podstawowej sieci wodociągowej. Niezbędna będzie budowa około 2580 m sytemu wodociągowego. Przy założeniu, że cena 1 mb sieci wodociągowej ulicznej wynosi około 150 zł, całość inwestycji wyniesie odpowiednio około 0,39 mln zł

Łącznie zatem budowa podstawowego systemu infrastruktury technicznej i drogowej zamknie się sumą rzędu 2,46 mln zł i traktować ją należy jako docelowy wydatek budżetu gminy jaki zostanie poniesiony na realizację planu w okresie najbliższych 11 lat.

Należy nadmienić, iż zakłada się, że budowa infrastruktury technicznej i drogowej w obrębie dróg wewnętrznych realizowana będzie na koszt indywidualnych inwestorów. Ewentualna partycypacja budżetu gminnego w tych przedsięwzięciach stanowi odrębne zagadnienie i nie jest przedmiotem niniejszej analizy.