

UCHWAŁA NR XLIV/488/18
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Za Parkiem II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Za Parkiem II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany frontowej budynku z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży dla których należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub tereny, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;

- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 6) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć drzewa o wysokości powyżej 3,0 m;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające ze zróżnicowanego przeznaczenia terenów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - b) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy i odbudowy istniejących budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, od strony północnej, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla tych budynków, określoną na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dla istniejących budynków z dachem płaskim o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, dopuszczenie rozbudowy tych budynków z zachowaniem dachu płaskiego oraz pozostałych parametrów ustalonych w planie;
- 7) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

- 9) kolorystykę:
- a) elewacji – biel, odcienie szarości, beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - b) dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – grafitowe, odcienie czerwieni, brązu;
- 10) materiał:
- a) elewacji budynków mieszkalnych – tynk, kamień naturalny, okładziny drewniane, klinkierowe i ceramiczne,
 - b) elewacji budynków usługowych – tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, okładziny klinkierowe, płyty ceramiczne, aluminiowe, stalowe, włóknisto-cementowe, kompozytowe lub materiały o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym,
 - c) dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówki ceramiczne lub cementowe z dopuszczeniem blachodachówki;
- 11) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach której, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 60 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży na granicy działek budowlanych;
- 4) dopuszczenie zachowania funkcji istniejących budynków lub zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m²
- 12) zasada, o której mowa w pkt 11, nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) obsługę komunikacyjną – z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

14) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku usługowego, wolnostojącego na działce budowlanej z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 60 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży na granicy działek budowlanych;
- 4) na granicy działek nr ewid. 231/19 i 231/20 dopuszczenie rozbudowy budynku istniejącego lub budowy nowego budynku, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 11) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości co najmniej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 650 m²;

- 13) zasada, o której mowa w pkt 12, nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługę komunikacyjną - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, teren 1MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku usługowego, wolnostojącego na działce budowlanej z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 60 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży na granicy działek budowlanych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalną wysokość
 - a) budynków mieszkalnych - 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków usługowych - 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży - 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

- b) budynków usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°
 - c) budynków gospodarczych i garaży - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 10) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości co najmniej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 850 m²;
 - 12) zasada, o której mowa w pkt 11, nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 13) obsługę komunikacyjną - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
 - 14) w zakresie ochrony przed hałasem, teren 2MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, wraz z urządzeniami na nich zamontowanymi, do rzędnej 140 m n.p.m.;
- 2) pasy techniczne rowu, zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, o szerokości 3,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji drzew,
 - b) w przypadku likwidacji, skanalizowania lub zmiany przebiegu rowu, przestają obowiązywać, wyznaczone na rysunku planu, pasy techniczne.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych z wyjątkiem terenów 3KDW, 4KDW,

- d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ul. Za Parkiem lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Za Parkiem lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanej kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej w ul. Za Parkiem lub z projektowanej sieci gazowej;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
 - istniejącej w ul. Za Parkiem i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie wyznacza się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% - na terenie MN;
- 2) 10% - na terenach 1MN/U, 2MN/U;
- 3) 1% - na terenach KDD i KDW.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.