

UCHWAŁA NR IV/29/15
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Chludowo na terenie działek o numerach ewidencyjnych 363/5 i 363/6.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chludowo na terenie działek o numerach ewidencyjnych 363/5 i 363/6, 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 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 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 uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, wszystkich budynków na działce, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń:
 - a) pełnych,
 - b) składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - c) o wysokości powyżej 1,5 m;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 0,5 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- 3) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z uwzględnieniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczanie lokalizacji garaży w budynkach mieszkalnych, zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) dopuszczanie lokalizacji budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) dopuszczenie budowy garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem granicy działki o nr ewid. 361;
- 8) intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,3;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki;
- 10) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,0 m,
 - b) garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków mieszkalnych, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 12) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 14) nakaz zastosowania dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 15) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy, wliczając w to miejsca postojowe w garażu, bez konieczności wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 16 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m², z zaznaczeniem iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości bliższej niż 1,5 m od linii brzegu rowu melioracji szczegółowej stanowiącego działkę o nr ewid. 373.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu – po jednym zjeździe z ul. Dworcowej dla każdej z działek;
- 2) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych urządzeń i paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

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