

UCHWAŁA NR XXXIX/445/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 14 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Gołęczewskiej.**

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) 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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Gołęczewskiej, 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) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT-K/U;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów i urządzeń oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu odpadów oraz odzysku odpadów z gruzu;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 5) dopuszczenie energii ze źródeł odnawianych oraz z sieci ciepłowniczej z zakazem budowy elektrowni wiatrowych;

- 6) zakaz zrzutu ścieków komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami wytworzonymi na terenie objętym planem:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenie P/U ochronę stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 49-26/110, określonego na rysunku planu, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

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

- 1) w granicach terenu P/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 2) w granicach terenu IT-K/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, magazynowego lecz nie mniej niż 2 miejsca z uwzględnieniem pkt 3, 4;

- 3) w granicach terenu P/U, IT-K/U zapewnienie stanowisk do przeładunku towarów oprócz stanowisk postojowych wymienionych w pkt 1 oraz zapewnienie liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych zgodnie z potrzebami;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z terenów utwardzonych, w tym parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych;
- 7) dopuszczenia zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 14,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - j) nachylenie połaci dachowych do 45° ,
 - k) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszej niż $5000,0 \text{ m}^2$, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:

- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg gminnych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z §11.

§ 15. Dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT-K/U, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej – kanalizacji, w tym przepompowni ścieków, oczyszczalni ścieków wraz z dopuszczeniem towarzyszących budynków usługowych, składów, magazynów, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji budynków usług, składów, magazynów niezwiązanych z obsługą infrastruktury technicznej – kanalizacji,
 - c) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niewymienionych w lit a, miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - j) nachylenie połaci dachowych do 45⁰,
 - k) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszej niż 4000,0 m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z §11.

§ 16. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 3,0 m,
 - e) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dach płaski;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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 10 %.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.