

UCHWAŁA NR XII/99/11
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Chłudowie na terenie części działki o nr ewid. 204/1**

Na podstawie 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, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Chłudowie na terenie części działki o nr ewid. 204/1, zwany dalej „planem”, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami 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 planu w skali 1:1000, 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 określono 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) ekranie akustycznym z zielenią izolacyjną - należy przez to rozumieć sztuczną przegrodę, ustawioną między źródłem hałasu a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wykonaną z materiałów odbijająco – pochłaniających hałas z elementami umożliwiającymi rozwój i utrzymanie roślin pnących i płożących;
- 4) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;

- 5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 7) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć urządzenie miejsc postojowych z udziałem wielogatunkowych nasadzeń zieleni wielopiętrowej oraz nawierzchni z elementów ażurowych lub nawierzchni trawiastej;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 9) pasie izolującym - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony wymaganą przepisami prawa odległością zabudowań mieszkalnych od terenu cmentarza;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym nie wliczając powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy w siedzibie lub miejscu wykonywania działalności;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, minimalizujące uciążliwości od terenu parkingu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren parkingu publicznego, oznaczony symbolem KP;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych oraz w odległości 1,5m od tych granic;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych;

- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych, na terenie 1MN, od strony terenu KP;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na terenach MN, o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej 2m² na jednej działce budowlanej, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie dwóch wolnostojących tablic informacyjnych na terenie KP, o maksymalnej łącznej powierzchni - 6m².

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

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem odpowiednich służby ochrony zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnej od utwardzenia powierzchni parkingu publicznego, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w pasie izolującym od terenu cmentarza;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 5) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo - garażowych;

- 7) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, na terenie 2MN, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dla budynków mieszkalnych dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 12) dla budynków garażowych oraz gospodarczo - garażowych dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) wysokość budynków garażowych i gospodarczo - garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 15) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 16) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym lub białym;
- 17) zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
- 18) usytuowanie kalenic głównych budynków mieszkalnych równoległe do frontowej granicy działki budowlanej;
- 19) usytuowanie kalenic głównych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych równoległe lub prostopadłe do frontowej granicy działki budowlanej;
- 20) nakaz lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowych 2 miejsc postojowych w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym.

2. Dla terenu KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów 1MN, o szerokości nie mniejszej niż 5,0m;
- 3) urządzenie parkingu w zieleni, z wykorzystaniem istniejących zadrzewień;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 70%.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach MN w wielkości 1000 m².

3. Dopuszcza się wydzielenie, na terenie 2MN, działki pod następującą stacją transformatorową o powierzchni od 20 m² do 30 m².

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć oraz prowadzenia robót budowlanych mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz zachowania pasa izolującego, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych, w odległości 50,0m od granicy cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu;
- 5) dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego z zakazem zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 6) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 7) dopuszczenie stosowania w budynkach środków technicznych zmniejszających zagrożenia i uciążliwości od drogi krajowej nr 11 oraz od projektowanej drogi ekspresowej S-11 poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie stosowania ekranów akustycznych z zielenią izolacyjną.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, o szerokości 10 m,
 - b) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN - z drogi wewnętrznej KDW,
 - terenu 2MN - z drogi wewnętrznej KDW oraz z istniejącej drogi publicznej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie drogi wewnętrznej,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów drogi i parkingu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonej drogi, parkingu oraz innych powierzchni utwardzonych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji nasłupowej stacji transformatorowej na terenie 2MN;
 - 8) magazynowanie segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenach posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 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 25%.

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

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