

1995

UCHWAŁA Nr LV/525/2002 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 marca 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chłudowo, na terenie działki o nr ewid. 264/5 – zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chłudowo, na terenie działki o nr ewid. 264/5, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zwany dalej planem.

§2

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze działki wymienionej w §1.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - a) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem AG,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem MG,
 - c) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami DW, KS,
 - d) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - e) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
 - f) zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
 - g) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
 - h) zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.

§4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązkowymi ustaleniami planu:

- a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy,
- d) klasyfikacja ulic.

§5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- b) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- c) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- d) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- e) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w art. 51 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 nr 62, poz. 627), które do czasu ukazania się nowego rozporządzenia należy rozumieć odpowiednio jako inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku (Dz.U. z 1998 r. nr 93, poz. 589).
- f) Nieuciążliwej działalności usługowej – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, której uciążliwości mieści się w granicach działki.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§6

Dla terenu działalności gospodarczej AG, ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest przemysł, rzemiosło usługowe i produkcyjne, biura, bazy, składy i magazyny, handel hurtowy (w tym masowy i detaliczny), parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów oraz urządzenia infrastruktury technicznej itp.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału terenu w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki w wysokości 2000 m².
3. Zabudowa musi być sytuowana zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Od strony terenów PKP budynki mogą być sytuowane nie bliżej niż 20,0 m od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
5. Maksymalna wysokość projektowanych budynków produkcyjno – warsztatowo – magazynowych – do 10 m w kalenicy dachu.
6. Zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci do 20°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu oraz dachy o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°.
7. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej – 40% powierzchni działki.
8. Ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej, głównie zimozielonej, o szerokości 6,0 m od strony zachodniej w sąsiedztwie terenu MG i od strony północnej.
9. Ustala się konieczność zabezpieczenia na działkach odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników oraz klientów.
 - a) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - b) zakaz stosowania nośników energii cieplnej takich, jak: węgiel, koks oraz spalania odpadów,
 - c) zaleca się urządzenie zieleni ozdobnej, w tym nasadzeń drzew i krzewów, na części działki przyległej do ulicy.
6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 800 m².
7. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych, zlokalizowane przy granicy nieruchomości.

§7

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MG ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, rzemiosłem i drobna wytwórczością.
2. Dopuszcza się działalność rzemieślniczo – usługową w odrębnych budynkach.
3. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - b) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków rzemieślniczo – usługowych – do 10,0 m w kalenicy dachu,
 - c) poziom posadowienia posadzki parteru budynków – maksimum 0,5 m od poziomu terenu,
 - d) dla obiektów rzemieślniczo – usługowych zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci do 20°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu oraz dachy o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°,
 - e) dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyłe o nachyleniu połaci od 25° do 45°.
4. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) obowiązującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, rzemiosłem i drobna wytwórczością oraz związana z nią infrastruktura i elementy tzw. małej architektury,
 - b) budynki winny być sytuowane na działce w odległości od linii rozgraniczających ulicy nie mniejszej niż określona na rynku planu nieprzekraczalna linia zabudowy i nie większej niż 5 m nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) ogrodzenie działki od strony ulicy dojazdowej DW – ażurowe o wysokości 1,20 m.
5. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

§8

Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:

1. Obsługa terenu następować będzie z ul. Dworcowej, poprzez drogę dojazdową DW zakończoną placem nawrotu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem KS ustala się możliwość realizacji miejsc parkingowych odkrytych lub zadaszonych (np. wiaty) o maksymalnej dopuszczalnej wysokości 3,5 m z obowiązkiem urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, głównie zimozielonej, o szerokości 3,0 m wzdłuż granicy z działką sąsiednią oraz pasa zieleni izolacyjnej ZI o głębokości 30,0 m pomiędzy ul. Dworcową a parkingiem KS – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji.
4. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, a w przypadku nawierzchni nieutwardzonej, częściowo nieutwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§9

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

1. Lokalizację projektowanej stacji transformatorowej typu konsumenckiego zgodnie z rysunkiem planu, zasilanej linią kablową SN – 15kV – zgodnie z warunkami technicznymi przyłącza, które wyda Zakład Energetyczny.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych typu konsumenckiego na terenie działalności gospodarczej AG – w zależności od zapotrzebowania energii elektrycznej przez inwestorów.
3. Dla obiektów stacji transformatorowej nie obowiązują wyznaczone limity zabudowy.

§10

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) zasilanie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej,

- b) odprowadzenie ścieków bytowo – socjalnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz do miejsc ich utylizacji,
 - c) odprowadzenie wód deszczowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; tymczasowo wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w taki sposób by nie naruszać interesów osób trzecich,
 - d) sieć energetyczna – podziemna, skablowana,
 - e) sieć telefoniczna – podziemna, skablowana.
2. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach zlokalizowanych na terenie każdej posesji i wywóz do miejsc ich utylizacji.
 3. Ustala się obowiązek stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
 4. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 11

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Uciążliwość wszelkiej działalności i obiektów nie może przekraczać granic własnych działki i naruszać interesu osób trzecich.

§ 12

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizo-

- wanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia.
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
 3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 13

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów o nowych funkcjach ustala się 25% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XV/84/94 Rady Gminy Suchy Las a dnia 9 grudnia 1994 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las – na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Suchy Las.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Suchy Las
(-) mgr Grażyna Głowacka