

2996

UCHWAŁA Nr XXXVIII/328/2005 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 19 maja 2005 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłudowo, działki nr 360/1, 360/2, 360/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłudowo, działki nr 360/1, 360/2, 360/3, będącą jednocześnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym 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., zmienionego uchwałą nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r.).

2. Teren objęty planem obejmuje powierzchnię 0,9683 ha.

3. Granice uchwalenia planu określono w części graficznej planu.

4. Załącznik do uchwały stanowi część graficzna planu sporządzona na mapie w skali 1:1.000, zwana dalej, „rysunkiem planu” – załącznik nr 1.

5. Pozostałe załączniki do uchwały to:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§2. Celem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług oraz układ komunikacyjny w tym obszarze.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3) funkcji terenu – jest to synonim przeznaczenia podstawowego;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość od frontowej granicy działki, w jakiej należy sytuować zabudowę;

7) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;

8) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§4. Przedmiot i zakres planu:

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm), stosownie do uchwały Nr XXVII/234/2004 Rady Gminy Suchy Las z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłudowo działki nr 360/1, 360/2, 360/3.
3. W ustaleniach planu nie określono wymogów wynikających z art. 15, ust. 2, pkt 7, 8, 11 oraz ust. 3 ustawy, ponieważ ich zakres nie występuje w przedmiocie planu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenów

§5. 1. Na terenie objętym planem ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem 4UZ;

- 3) teren usług, w tym usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem 5U;
- 4) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD;
- 5) teren pod poszerzenie drogi publicznej lokalnej (ul. Poznańska), oznaczony na rysunku planu symbolem 7KD;
- 6) teren ciągu pieszego z zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem 8KX;
- 7) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDW.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego reguluje się przez ustalenie:

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków;
- 2) zakazu budowy ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) możliwości umieszczania tablic informacyjnych na budynkach i ogrodzeniach przy utrzymaniu ich w harmonii z otoczeniem;
- 4) zachowania wysokich walorów architektonicznych budynków.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w granicach planu, reguluje się poprzez następujące ustalenia:

- 1) zakaz niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków;
- 2) wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) emisje substancji szkodliwych dla środowiska, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm na granicy z terenami mieszkaniowymi;
- 4) dopuszcza się mikroniwelację terenu – wynikającą z wyprofilowania wjazdów na działki, w celu podniesienia rzędnej terenu, w miejscach dużych spadków 5-10%.
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8. 1. Na terenie objętym planem występują obiekty i stanowiska archeologiczne, chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568).

2. Prace ziemne podczas realizacji inwestycji wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

3. Przeznacza się do rozbiórki istniejące fundamenty: dzwonnicy i dawnej biblioteki, które dobudowane były do budynku mieszkalnego, po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9. W pasach drogowych na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§10. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1MN ustala się:

- 1) możliwość podziału na 3 działki, pod zabudowę mieszkaniową, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² zgodnie z rysunkiem planu, oraz na teren drogi dojazdowej wewnętrznej 9 KDW, o parametrach dostosowanych do podziału geodezyjnego na terenie 1MN,
- 2) wysokość zabudowy - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 11,0 m;
- 3) ustala się szerokość elewacji frontowej do 14,0 m;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 1,5 m nad powierzchnię terenu;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 6) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych;
- 7) nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 35% powierzchni działki;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 25% powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 5U oraz 15% dla terenu usług zdrowia 4UZ.
- 9) projektowane budynki winny być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: wzdłuż drogi publicznej 6KD oraz wzdłuż drogi wewnętrznej 9KDW - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 10) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu;
- 11) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 12) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 13) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić nie więcej niż 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m; dach dostosowany do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 2MN ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem 2MN obejmuje działkę 360/2 oraz część działki 360/1 w celu zapewnienia dwóch wjazdów z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachować istniejącą zabudowę mieszkaniową podlegającą ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, ust. 1; wszelkie prace budowlane wymagają uzyskania uzgodnień z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;
- 3) wyznacza się dwa wjazdy do posesji z drogi 6 KD; dopuszcza się podwyższenie terenu w miejscach wykonania wjazdów na działkę dla zapewnienia wymaganych spadków przedłużonych wjazdów na posesję;
- 4) budynek mieszkalny, w obszarze terenu 2MN, znajduje się w spisie obiektów pod ochroną konserwatorską; wszelkie zmiany dotyczące elewacji i przebudowy należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;
- 5) nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy 35% powierzchni działki wraz ze stanem istniejącym.

3. Teren oznaczony symbolem 3MN przeznaczony jest do połączenia z istniejącą działką nr ew. 358 w celu jej powiększenia, bez możliwości realizacji na terenie 3MN obiektów kubaturowych.

4. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu w obszarze terenu 3MN.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 4UZ ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego w taki sposób, by wysokość budynku nie przekraczała 12,0 m;
- 2) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) w obszarze działki 4UZ wyznacza się miejsca postojowe dla przyjezdnych;
- 4) wyznacza się zachodnią granicę działki terenu usług zdrowia 4UZ, w odległości 4,0 m od lica istniejącego budynku.

6. Na terenie oznaczonym symbolem 5U ustala się:

- 1) zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i rysunkiem planu – 15,0 m od terenu 7KD, przeznaczonego pod poszerzenie ul. Poznańskiej i 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Gołęczewskiej;
- 2) wysokość budynków do 2 kondygnacji, maksymalnie do 11,0 m;

- 3) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 300 m², przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi publicznej dojazdowej 6KD, w której przewidziano miejsca postojowe dla przyjezdnych;
- 6) zachować istniejący starodrzew w obszarze działki.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. Na terenie objętym planem nie występuje scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§12. Kolizje na terenie oznaczonym symbolem 1MN z istniejącym kablem elektroenergetycznym niskiego napięcia należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci elektroenergetycznej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z istniejących dróg lokalnych: ul. Gołęczewskiej i ul. Poznańskiej, leżących poza granicami planu.

2. Na terenie objętym planem wyznacza się do obsługi komunikacyjnej:

- 1) drogę dojazdową o symbolu 6KD o szerokości 14,0 m w liniach rozgraniczających; w tym jezdnie o szerokości 5,0 m oraz od strony zachodniej miejsca postojowe o szerokości 5,0 m a także obustronne chodniki o szerokości 2,0; na zakończeniu drogi 6KD plac nawrotu o szerokości 23,0 m;
- 2) teren o symbolu 7KD o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających – pod poszerzenie ulicy Poznańskiej w sąsiedztwie przystanku autobusowego;
- 3) ciąg pieszy o symbolu 8KX, o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających, wraz z zielenią;
- 4) drogę wewnętrzną dojazdową o symbolu 9KDW, o szerokości min. 4,5 m w liniach rozgraniczających.

3. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: ścieki należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Gołęczewskiej i ulicy Poznańskiej;
- 2) kanalizacja deszczowa: zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działek; z terenów dróg, parkingów i placów manewrowych wody opadowe należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu na separatorach do

- istniejącego rowu melioracyjnego poza terenem opracowania planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Gołęczewskiej i ulicy Poznańskiej,
 - 4) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej;
 - 5) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej w ulicy Gołęczewskiej i ulicy Poznańskiej, na warunkach określonych przez właściciela sieci gazowej;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastoso-
wać paliwa gazowe i płynne o ograniczonej emisji,
dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych
w przepisach odrębnych i szczególnych.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§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 0%, ponie-
waż tereny, które będą podlegały sprzedaży są własnością
gminy.

§15. Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Chludowo działki nr
360/1, 360/2, 360/3, traci moc miejscowy plan zagospodaro-
wania przestrzennego wsi Chludowo działki nr 360/1, 360/2,
360/3, uchwalony uchwałą nr L/257/97 Rady Gminy Suchy Las
z dnia 10.04.1997 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym
Województwa Poznańskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 84 z dnia 2
czerwca 1997 r.

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

§17. Uchwała i załącznik graficzny nr 1 podlegają ogłosze-
niu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§18. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, wcho-
dzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku
Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Suchy Las
(-) mgr Grażyna Głowacka