

UCHWAŁA NR XLVI/417/10
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 lutego 2010 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Za Parkiem.**

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia z dnia 18 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Za Parkiem, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”- załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 zostały na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

- 3) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej;
- 4) dach płaski – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10°.

§ 3. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem MN;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem Ws;
- 3) tereny parkingów ogólnodostępnych w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KS/ZP;
- 4) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem E;
- 5) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KDd;

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) liczba kondygnacji zabudowy, o których mowa w planie, dotyczy kondygnacji nadziemnych; ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się, w obrębie budynku mieszkalnego, lokalizację funkcji usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) pomieszczenia usługowe należy lokalizować od strony ulicy, a ich powierzchnia nie może przekroczyć 50,0 m² na jednej działce budowlanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie gastronomii, handlu hurtowego, piekarni, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;

- 7) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN dla budynków o dachach pochyłych ustala się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem §5 pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji wież i anten telefonii komórkowej;
- 3) wszelkie oddziaływania związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej z potrzebami ruchu drogowego i zarządzania drogą w pasach drogowych, może nastąpić jedynie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) ustala się, że podstawowy układ komunikacyjny tworzyć będą istniejące i projektowane drogi publiczne - dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDd;
- 3) należy na swojej działce zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju samochodów, jednak co najmniej 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- 4) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi sieciami w zakresie:
 - a) wodociągu,

- b) kanalizacji sanitarnej - ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy sieci dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej;
- 5) w zakresie wodociągu – ustala się budowę i rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
 - 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 8) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
 - 9) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się budowę i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
 - 10) w zakresie sieci gazowej – ustala się budowę i rozbudowę istniejącej sieci;
 - 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się stosowanie paliw stałych i płynnych pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, w szczególności takie jak: pompy ciepłne, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 12) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
 - 13) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
 - 14) w zakresie urządzeń melioracyjnych – ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i wtekście uchwały;
- 2) dopuszcza się łączenie działek;

- 3) nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Nie określa się terenów, wymagających ustalania sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 7MN, 9MN:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) istniejące i projektowane granice działek budowlanych określono na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się inny podział przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800,0 m²,
 - minimalna szerokość frontowa nowo wydzielonej działki od strony drogi publicznej: 20,0 m;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolnostojący;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe, o powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250,0 m²;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m;
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy pochyle – dwuspadowe, wielospadowe;
 - g) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych: dachy pochyle – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - h) nachylenie głównych połaci dachowych bryły budynku:
 - budynku mieszkalnego: 35° - 45°,

- budynku gospodarczego, garażowego: 25° - 45° ,

- i) pokrycie dachowe: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 3) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60% znaturalnych materiałów w szczególności z drewna, kamienia i cegły; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) rozbudowa istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) dla istniejących budynków o dachach pochyłych - o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 6) dla istniejących budynków o dachach płaskich - dopuszcza się ich rozbudowę z dachem płaskim;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDd, 11KDd i 12KDd;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 3MN, 7MN i 9MN ogrodzenie działki od strony istniejącego rowu melioracyjnego należy zlokalizować w odległości nie mniej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4Ws, 8Ws:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się podziału terenu;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki i urządzenia hydrotechniczne zabezpieczające brzegi wód;
- 4) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych;
- 5) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDd;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KS/ZP:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem §13 pkt 1) lit. c,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki geodezyjnej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) przy lokalizacji miejsc postojowych należy uwzględnić dopuszczalne odległości od granic sąsiednich działek budowlanych i otworów okiennych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) ogrodzenie działki od strony istniejącego rowu melioracyjnego należy zlokalizować w odległości nie mniej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % powierzchni terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej- ulicy Kościelnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6E:

- 1) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m;
- 3) ogrodzenie działki od strony istniejącego rowu melioracyjnego należy zlokalizować w odległości nie mniej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDd;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§ 15. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDd, 11KDd, 12KDd:

- 1) należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Nie określa się terenów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 7MN, 9MN – 15 %;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4Ws, 8Ws – 0 %;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KS/ZP – 0 %;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6E – 0 %;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDd, 11KDd, 12KDd – 0 %.

§ 18. Dla gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 2,2188 ha, położonych na obszarze objętym planem, zmienia się przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 lutego 2009 r., znak GZ. tr.057-602-25/09.

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

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