

UCHWAŁA NR V/25/11
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 lutego 2011 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Chludowo - Południowy Wschód, rejon pomiędzy ulicami Polną, Zapłocie,
Łagiewnicką wraz z terenami przyległymi do tych ulic a granicą poligonu.**

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.) 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 późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo - Południowy Wschód, rejon pomiędzy ulicami Polną, Zapłocie, Łagiewnicką wraz z terenami przyległymi do tych ulic a granicą poligonu, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/274/2000 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 sierpnia 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 61, poz. 821, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonym 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) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym 60% powierzchni stanowią prześwity.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony symbolem MN/U;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 7) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KD-D;
- 9) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KD-X;
- 10) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem WS.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku ich braku na rysunku planu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz budowy ażurowych ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych i reklam wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt, dla ochrony których ustanowiono Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 PLH 300001 - Biedrusko oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN i terenach MN/U standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 4) nakaz selektywnego magazynowania odpadów i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 7) nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz urządzeń o dużym stopniu redukcji emisji spalin;
- 8) zakaz stosowania paliw węglowych.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w obrębie wykopu budowlanego;
- 2) zakres koniecznych badań archeologicznych inwestor winien uzgodnić z odpowiednimi służbami ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczych lub garażowych;
- 2) na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy;
- 3) dopuszczenie budowy garażu jako integralnej części budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem 4MN, 10MN oraz 14MN ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

- 9) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 40 m²;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 13) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki istniejących budynków z zakazem rozbudowy, nadbudowy na cele inne niż ustalone w przeznaczeniu terenu, zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w planie.

2. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych oraz budynków usług handlu i obiektów o funkcji składowej, związanych z tymi usługami;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
- 4) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 5) wysokość budynków - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) dopuszczanie budowy garażu jako integralnej części budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej;
- 8) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki istniejących budynków z zakazem rozbudowy, nadbudowy na cele inne niż ustalone w przeznaczeniu terenu, zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w planie.

3. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką i niską;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury takich, jak ławki oraz urządzenia zabaw dla dzieci, w tym piaskownice i huśtawki.

4. Dla terenu R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;

2) użytkowanie terenu pod uprawy rolne, ogrodniczo-sadownicze.

5. Dla terenów E ustala się, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej.

6. Dla terenów K ustala się, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków.

7. Dla terenu WS ustala się, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nakaz ochrony istniejących urządzeń melioracji szczegółowej.

§ 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. Dopuszcza się podział terenów MN i MN/U na działki budowlane o minimalnych powierzchniach nowowydzielanych działek:

1) na terenach MN nie mniej niż 700m²;

2) na terenie MN/U nie mniej niż 1500m².

3. Dopuszcza się podział terenów R zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się podziału terenu ZP.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi nakazuje się zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość hałasu z poligonu wojskowego do poziomu określonego w przepisach odrębnych;

2) w przypadku kolizji z urządzeniami drenarskimi należy zapewnić rozwiązanie zastępcze;

3) zakaz sytuowania obiektów bez zachowania odległości od linii napowietrznych i sieci podziemnych, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) pozostawienie istniejącej drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 25KD-L - ul. Biedruszczanej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontu,

- b) pozostawienie istniejących dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 23KD-D, 29KD-D oraz 33KD-D - ulic: Polna, Chojnicka, Zapłocie i Łagiewnicka, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu,
 - c) drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 26KD-D, 28KD-D i 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 34KD-D i 35KD-D, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami 27KD-X i 38KD-X, o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieć wodociągową należy wyposażyć w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone, przez koncesjonowanego przewoźnika, do oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych w obrębie działki, z dopuszczeniem lokalizacji studni chłonnych, a więc retencjonowanie wód w obrębie tej samej zlewni bez naruszenia interesów osób trzecich,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, w tym dróg, do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub po podczyszczeniu do istniejącego rowu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

§ 13. Nie określa się sposobów i terminów 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 15 %.

§ 15. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXIX/274/2000 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 sierpnia 2000 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chłudowo - Południowy*

Wschód, rejon pomiędzy ulicami Polną, Zapłocie, Łagiewnicką wraz z terenami przyległymi do tych ulic a granicą poligonu, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 61, poz. 821.

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

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