

UCHWAŁA NR XXX/279/13
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 stycznia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Chludowo na terenie działek o nr ewid.: 520/1, 520/2, 521/1, 521/2, 522/1, 527/1**

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 2002 r. ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chludowo, na terenie działek o nr ewid.: 520/1, 520/2, 521/1, 521/2, 522/1, 527/1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej teren;

- 3) całkowitej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na działce budowlanej;
- 4) powierzchni zieleni – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 5) zieleni krajobrazowo-izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów lub szpalerów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie siedziby przedsiębiorcy lub miejsca świadczenia usług.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem P/U.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji reklam na budynkach w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów architektonicznych elewacji budynków, np. okien, gzymsów, itp., przy czym powierzchnia reklamy nie może przekraczać 10 % powierzchni elewacji, na której jest umieszczona;
- 3) umieszczenie szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie na ogrodzeniu działek od strony ul. Poznańskiej lub na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych o funkcjach, dla których zostały zdefiniowane dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów, w tym niebezpiecznych, w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nasadzenie zieleni krajobrazowo-izolacyjnej o szerokości min. 5 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia wyprzedzających, wykopaliskowych badań archeologicznych na terenie działki;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych od właściwego miejscowo konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7.

Nie określa się zasad kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 8.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
- 2) lokalizację obiektów techniczno produkcyjnych i usługowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2;
- 3) lokalizację składów, magazynów; zabudowy biurowo-administracyjnej, parkingów, dróg wewnętrznych, placów i dojazdów, zieleni towarzyszącej;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię zieleni - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,55, liczoną jako stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 10 m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, z wyjątkiem budynków portierni, stróżówek itp., dla których ustala się maksymalną wysokość 3 m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) stosowanie wszelkich form dachów;
- 11) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna;
- 12) możliwość realizacji garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynków w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
- 13) zakaz lokalizowania miejsc postojowych w strefie pomiędzy istniejącym ciekim, a tylną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 14) ogrodzenia od drogi publicznej i ewentualnych dróg wewnętrznych o maksymalnej wysokości do 2,0 m;
- 15) następujące zasady podziału:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²,
 - b) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w pkt. 5 i 6;
- 16) zasady wydzielania działek budowlanych, określone w pkt. 13 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenie oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 17) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, dojazdowych do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m, przy czym budynek nie może być zlokalizowany bliżej niż 5 m od drogi wewnętrznej.

§ 9.

Nie określa się obiektów i terenów podlegających ochronie, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 10.

W granicach planu nie występują tereny wymagające wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym zachowanie pasa technologicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, o szerokości 7,5 m w poziomie po obu stronach linii licząc od skrajnych przewodów, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej – ulicy Poznańskiej;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych;
- 3) zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektu i terenu samochodami ciężarowymi, w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także przełożenia;
- 3) wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym dla celów przeciwpożarowych, w ul. Poznańskiej,

- b) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego kanału sanitarnego w przyległej ul. Poznańskiej,
 - c) w przypadku występowania ścieków przemysłowych – konieczność ich podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, po ich podczyszczeniu, do rowu melioracyjnego, na zasadach określonych przez gestora rowu,
 - f) zasilanie w energię elektroenergetyczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach, które określi zakład energetyczny,
 - g) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci;
- 4) dla istniejącej linii elektroenergetycznej SN dopuszczenie jej przebudowy jako skablowanej podziemnej, wzdłuż granic terenu P/U, z równoczesną likwidacją pasa technologicznego, określonego w § 11;
- 5) stosowanie, jako źródeł wytwarzania energii do celów grzewczych i technologicznych, paliw, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii.

§ 14.

Nie ustala się innych niż dotychczasowe sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 15.

Ustala się 10 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17.

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