

UCHWAŁA NR XLVI/499/14
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Chludowo - rejon ulic Kościelnej i Maniewskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulic Kościelnej i Maniewskiej, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana 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 określone są na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych lub tereny dróg wewnętrznych;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 25° do 45°;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni nieażurowej wynosi powyżej 30%;

- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) wolnostojącym trwale związanym z gruntem urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 4) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od granicy pasa drogowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic informacyjnych wolnostojących, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie związane z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6. Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie ustalania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN i 6MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie wyłącznie rozbiórki, remontu oraz przebudowy istniejących budynków inwentarskich;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4,5 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych - dachy strome,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome,
- 10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
- a) dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 5MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 5) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4,5 m;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych - dachy strome,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome;
- 8) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 11. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania - rów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszych;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 metrów, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się:
 - a) zakaz realizacji nasadzeń roślinności wysokiej, lokalizacji budynków oraz budowli mogących zagrazić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,
 - b) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania;
- 2) pas techniczny od terenu wód powierzchniowych, wolny od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiający dostęp do rowu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość 3,0 m od granicy rowu,
 - b) nakaz realizacji zieleni niskiej,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - e) zakaz zabudowy,
 - f) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony pas techniczny.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, w powiązaniu z drogami publicznymi;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 3) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dopuszczenie podłączenia do istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania wyłącznie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 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 3%.

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

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