

UCHWAŁA NR LVII/500/2006
Rady GMINY SUCHY LAS
z dnia 21 września 2006 r.
w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Chłudowo na terenie działki o nr ewid. 231/2.

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 i Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) i 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 i z 2004 Nr 141, poz. 1492, oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chłudowo na terenie działki o nr ewid. 231/2, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się zgodność planu 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. oraz uchwałą nr L/428/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2006 r.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie 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.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię, zgodnie z którą należy sytuować jedną z elewacji budynku;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu;
- 5) **objektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłone oraz elektroenergetyczne.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KD-D**;
- 4) teren drogi wewnętrznej niepublicznej oznaczony symbolem **KDW**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4

Ustala się:

- 1) dla nowych budynków obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic informacyjnych;
- 4) możliwość umieszczania tablic informacyjnych na budynkach i/lub ogrodzeniach pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, poza polami widoczności, dostosowane wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§5

Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli raport ten wykaże nieuciążliwość przedsięwzięcia na granicy z terenami mieszkaniowymi;
- 3) ewentualne emisje substancji szkodliwych oraz poziom hałasu nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm na granicy z terenami mieszkaniowymi;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych, pochodzących z wykopów oraz z wierzchnich warstw gleby, na terenie działki lub wywiezienie na teren wskazany przez gminę.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§6

1. Konieczne jest prowadzenie badań archeologicznych na obszarze występowania stanowiska archeologicznego zgodnie z rysunkiem planu oraz w strefie jego ochrony podczas prac ziemnych, w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków.
2. Zakres prac archeologicznych inwestor zobowiązany jest uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7

Dopuszcza się możliwość wprowadzenia nasadzeń zieleni niskiej w obrębie projektowanego poszerzenia ulicy Za Parkiem oznaczonej symbolem **KD-D**.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§8

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:
 - 1) dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 25% jej powierzchni;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki - 50% jej powierzchni;
 - 4) realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w następujący sposób:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - c) wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu od poziomu terenu,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci dachowej 22 – 45⁰, o równym kącie nachylenia, z zastosowaniem dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych,
 - g) garaże dobudowane lub wbudowane w budynki;
 - 5) stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,5 m, minimum w 70% jako ażurowe lub jako żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 6) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działek;
 - 7) obsługę komunikacyjną z ulic **KD-D** i **KDW**;
2. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U** ustala się:
 - 1) dopuszczenie budowy jednego budynku usługowego i jednego budynku magazynowego związanego z funkcją usługową;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 45% jej powierzchni;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki - 30% jej powierzchni;
 - 4) realizację zabudowy usługowej w następujący sposób:
 - a) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu od poziomu terenu,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) stosowanie dachów dowolnych,
 - f) garaże dobudowane, wbudowane lub wolnostojące;
 - 5) stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,5 m, minimum w 70% jako ażurowe lub jako żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem północnej granicy terenu;
 - 6) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki;
 - 7) obsługę komunikacyjną z projektowanej ulicy **KDW**;
 - 8) nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów w pasie o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż północnej i południowej granicy terenu.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§9

Na terenie objętym zmianą planu nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na ich brak w obszarze planu z uwzględnieniem § 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Nie określa się w planie zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek w wielkości 650m².

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną dla terenu **MN/U** z istniejącej ulicy **KD-D** i projektowanej **KDW**;
 - 2) obsługę komunikacyjną dla terenu **U** z projektowanej ulicy **KDW**;
 - 3) klasę drogi dojazdowej dla ulicy Za Parkiem oznaczonej symbolem **KD-D**;
 - 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
 - 5) możliwość wyznaczenia miejsc postojowych samochodów na terenie **KD-D** wyłącznie równolegle do osi jezdni;
 - 6) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KD-D** i **KDW**;
 - 7) drogę **KDW** jak pieszo-jezdną;
 - 8) szerokość drogi **KDW** – 5,5 m w liniach rozgraniczających.
2. Ustala się wyposażenie terenów objętych planem w sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.
3. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę zapewnić z istniejącej sieci o średnicy 100 mm w ulicy Za Parkiem, na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 2) dopuszczenie realizacji wodociągu na terenie o symbolu **KDW**;
4. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się realizację kanałów sanitarnych na terenach o symbolach **KD-D** i **KDW**,
 - c) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników z wywozem do oczyszczalni gminnej,
 - d) w przypadku wystąpienia ścieków technologicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
 - 2) odprowadzanie wód opadowych:

- a) docelowo - odprowadzanie wód opadowych - do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu – do zbiornika retencyjno - odparowującego,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie czystych wód deszczowych z połąci dachowych na działce, z uwzględnieniem interesu osób trzecich,
 - d) zachowanie funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zapewnić rozwiązania zastępcze.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) dopuszczenie stosowania gazu ziemnego z istniejącego gazociągu w ul. Za Parkiem, na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 2) w przypadku zastosowania systemu ogrzewania olejowego dopuszcza się wykorzystanie wyłącznie olejów niskoemisyjnych;
 - 3) możliwość stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
 - 4) nakazuje się stosowanie wyłącznie niskoemisyjnych technik grzewczych.
6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) przyłączenie nowych obiektów na warunkach, które określi gestor sieci;
 - 2) realizację nowobudowanej sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej podziemnej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
 - 3) możliwość budowy stacji transformatorowej konsumenckiej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci.
7. Dopuszcza się rozbudowę, remonty, kablowanie, przekładanie istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez gestorów sieci w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Stawka służąca naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§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 25 %.

Rozdział III Przepisy końcowe

§15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§16

1. Uchwała z załącznikiem nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LVII/500/2006
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 21 września 2006 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chłudowo na terenie działki o nr ewid. 231/2, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2002 r. nr 197, poz. 1667).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las uchwały Nr XXXVII/320/2005 z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w miejscowości Chłudowo na terenie działki o nr ewid. 231/2.

W dniu 24 października 2005 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 1 marca 2006 r. do 31 marca 2006 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 2 sierpnia 2006 r. do 31 sierpnia 2006 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 14 września 2006 r.

W dniu 29 sierpnia 2006 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

W dniu 21 września 2006 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwała, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi a następnie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.