

**UCHWAŁA NR XXXII/287/2009**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
z dnia 26 marca 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Chłudowo na terenie działek o nr ewid. 107 i 109.**

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 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, 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) 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 Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chłudowo na terenie działek o nr ewid.: 107 i 109* - uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/508/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 października 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 187 z dn. 5 grudnia 2006 r. poz. 4393 - zwaną dalej „planem”, stwierdzając zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag 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 są na rysunku planu.

## § 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach skośnych** – rozumie się przez to dachy połaciowe o kącie nachylenia powyżej 10 stopni;
- 2) **froncie działki** – rozumie się przez to granicę działki budowlanej przyległą do terenu drogi publicznej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) **obiektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłe oraz elektroenergetyczne;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział II Przepisy szczegółowe

### Przeznaczenie terenu

## § 3

Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę techniczno-produkcyjną i usługową, oznaczonego symbolem **P/U**, w ramach którego ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów usługowych i innych obiektów budowlanych związanych z tym przeznaczeniem.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) parametry zabudowy określone w §8;
- 3) zakaz budowy pełnych ogrodzeń i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych i reklam wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach o maksymalnej łącznej powierzchni  $24\text{m}^2$ , przy czym maksymalna jednostkowa powierzchnia nie może przekroczyć  $6\text{m}^2$ ;
- 5) dopuszczenie umieszczania szyldów w formie wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **§ 5**

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane obligatoryjnie, za wyjątkiem instalacji do powierzchniowej obróbki metali z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych gdzie całkowita objętość wanien procesowych przekracza 30m<sup>3</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane;
- 3) stosowanie przepisów odrębnych w zakresie minimalnych wymagań dla instalacji do powierzchniowej obróbki metali z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych gdzie całkowita objętość wanien procesowych przekracza 30m<sup>3</sup>;
- 4) zastosowanie środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi;
- 5) zakaz zrzutu nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych do gruntu;
- 6) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m wzdłuż ogrodzenia z pominięciem wjazdów;
- 7) nakaz zastosowania źródeł energii grzewczych i technologicznych w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów i pyłów do atmosfery;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

### **Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 6**

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, 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.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 7**

Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

### § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **P/U** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla lokalizacji obiektów budowlanych:
  - a) w odległości 40 m od projektowanej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej,
  - b) w odległości 23 m od linii rozgraniczającej drogi obsługującej  
- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy – nie większą niż 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych i urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy pomiędzy działkami o nr ewid. 107 i 109;
- 8) wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości w ilości minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych jednocześnie przebywających na terenie zakładu a dla samochodów ciężarowych odpowiednio do prowadzonej działalności;
- 9) możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu.

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

### § 9

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

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### § 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. Ustala się dla terenów **P/U** minimalną wielkość działki budowlanej - 3700m<sup>2</sup>;
3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Podziały działek wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wszystkich nowo wydzielonych działek.

## **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

### **§ 11**

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu przebiegu wojskowego kabla telekomunikacyjnego z jego strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **§ 12**

1. W zakresie komunikacji ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu **P/U** wyłącznie poprzez przylegającą, projektowaną drogę obsługującą drogi klasy ekspresowej, oznaczoną - w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej i usług komunikacyjnych w Chludowie*, uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/245/2004 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 sierpnia 2004 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 143, poz.2953 - symbolami 3KD i 2 KD;
  - 2) zakaz tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi klasy ekspresowej.
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 należy zapewnić z istniejącej sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na zasadach określonych przez gestora sieci;
  - 2) możliwość lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych:
    - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych:
    - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - c) nakaz zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe;
  - 3) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z połaci dachowych do gruntu, a ich nadmiar do otwartego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego,
    - b) z powierzchni utwardzonych poprzez separator do otwartego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
    - c) dopuszczenie wykorzystania wód z otwartego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego do celów przeciwpożarowych,
    - d) należy zachować funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zapewnić rozwiązania zastępcze.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów umożliwiającej ich odzysk lub unieszkodliwienie;
  - 2) zagospodarowanie odpadów komunalnych i technologicznych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
  - 3) gromadzenie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie gazu ziemnego z istniejącego gazociągu, na zasadach określonych przez gestora sieci;
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) z istniejącego gazociągu, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania olejowego z zastosowaniem olejów niskoemisyjnych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.
8. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) przyłączenie nowych obiektów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) realizację nowobudowanej sieci elektroenergetycznej jako kablowej podziemnej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
  - 3) zasilanie z planowanych urządzeń konsumentowej stacji transformatorowej lokalizowanej na gruncie inwestora, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. 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 służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

#### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

## **§ 16**

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