

UCHWAŁA NR L/258/97

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 10.04.1997 r.

w sprawie: zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznej.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z 1990r. z późniejszymi zmianami) uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznej.

§ 1.

1. Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las polegają na:
 - 1) przeznaczeniu działki nr 214/64 we wsi Złotniki dotychczas położonej na terenach przeznaczonych pod składy na cele usług hotelowo-gastronomiczno-handlowych, oznaczonych na rysunku planu nr Z 1.1. symbolem UC.
 - 2) przeznaczeniu działki nr 158/4 we wsi Złotniki dotychczas położonej na terenie przeznaczonym pod usługi centrotwórcze na cele mieszkalnictwa jednorodzinne z wbudowanymi na parterze lokalami usługowymi, oznaczonym na rysunku planu nr Z 1.2. symbolem MN/U.
2. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznej polega na rezygnacji z projektowanej ulicy dojazdowej łączącej ul. Leśną z ul. Miodową.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) dostosowanie planów do aktualnych potrzeb gminy w zakresie usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek,
 - 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania na terenach, które podlegają zmianom.

4. Przedmiotem ustaleń zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las są:

- 1) teren projektowanych usług hotelowo-gastronomiczno-handlowych na działce nr 214/64 we wsi Złotniki oznaczonych na rysunku planu Z.1.1 symbolem **UC**,
- 2) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi w parterze lokalami usługowymi na działce nr 158/4 we wsi Złotniki, oznaczony na rysunku planu nr Z.1.2 symbolem **MN/U**.

5. Przedmiotem ustaleń zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznej są:

- 1) tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 173/2 i 173/3 oraz na części działki nr 172 w Suchym Lesie, oznaczone na rysunku planu nr S.1. symbolem **A1MNj**,
- 2) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 172 w Suchym Lesie, oznaczone na rysunku planu nr S.1. symbolem **A5MNj**,
- 3) teren projektowanej ulicy dojazdowej (ul. Miodowa) na części działki nr 172 w Suchym Lesie, oznaczony na rysunku planu nr S.1. symbolem **KD**.

6. Integralną częścią zmian planów są rysunki planu nr Z.1.1, Z.1.2 i nr S.1. stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) ustalone granice opracowania i uchwalenia zmian planów,
- 2) ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic.

8. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do ustalenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9. Podział terenów na działki budowlane w zmianie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, rejon ul. Leśnej i Sprzecznej, oznaczonych na rysunku planu nr S.1. symbolami A1MNj i A5MNj pozostawia się do ustalenia w projekcie podziału na działki budowlane z następującymi warunkami;

- minimalna szerokość działki - 18 m,
- minimalna powierzchnia działki - 700 m².

§ 2.

1. Na terenie działki nr 214/64 we wsi Złotniki, przeznaczonej pod usługi hotelowo-gastronomiczno-handlowe, o których mowa w § 1, ust. 3, pkt 1) oznaczonym na rysunku planu nr Z.1.1. symbolem UC ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Usytuowanie obiektu kubaturowego w odległości od drogi krajowej (ul. Obornicka) - min. 30 m od krawężnika jezdni i od zbiorników paliwa i dystrybutorów na stacji paliw zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnymi i od linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia - min. 7,5 m liczone od skrajnego przewodu.
- 2) Wprowadza się obowiązujące gabaryty i sposób pokrycia: wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, dach stromy poktyty dachówką.
- 3) Wprowadza się obowiązujące zakazy i nakazy w sposobie zagospodarowania działki:
 - a/zakaz bezpośredniego wjazdu i wyjazdu na drogę krajową - przewidzieć dojazd z drogi wojewódzkiej na zapleczu stacji paliw,
 - b/nakaz utwardzenia placów postojowych, placu gospodarczego i dojazdu z odprowadzeniem wód opadowych do szczelnego zbiornika bezodpływowego okresowo opróżnianego,
 - c/nakaz przyłączenia obiektu kubaturowego do realizowanego systemu kanalizacji sanitarnej na obszarze wsi Złotniki - Jelonek. Obiekt może być oddany do użytku po uzyskaniu możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - d/zakaz budowy ogrodzenia murowanego, pełnego, wyższego niż 1,8 m od poziomu terenu, nie dotyczy to ewentualnego ogrodzenia placu gospodarczego,
 - e/nakaz urządzenia zieleni ozdobnej - drzewa i krzewy na niezabudowanej i nieutwardzonej części działki,
 - f/ograniczenie powierzchni zabudowy do max. 30 % powierzchni działki.

2. Na terenie działki nr 158/4 we wsi Złotniki przeznaczonej pod budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanymi w parterze lokalami usługowymi, o którym mowa w § 1, ust. 3 pkt 2) oznaczonym na rysunkach planu nr Z.1.2. symbolem **MN/U** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) Wprowadza się obowiązujące usytuowanie projektowanego budynku w odległości: od linii rozgraniczającej ulicy Działkowej - min. 6,0 m; od dojazdu do działek sąsiednich - min. 5,0 m i od stacji transformatorowej - min. 15 m - dotyczy części mieszkalnej budynku.

- 2) Wprowadza się obowiązujący sposób użytkowania, gabaryty i sposób pokrycia budynku:
budynek mieszkalny z wbudowanymi lokalami usług nieuciążliwych w parterze, wysokość - max dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe - dach ze spadkami połaci dachowych dostosowanych do rodzaju materiału pokryciowego, ewentualny budynek gospodarczy w tym garaż - dobudowany do budynku mieszkalnego z pokryciem jak budynek mieszkalny.
- 3) Zakaz budowy ogrodzenia - od strony ulicy, murowanego, pełnego, wyższego niż 1,8 m od poziomu terenu.

3. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 173/2, 173/3 i na części działki 172 w Suchym Lesie, o których mowa w § 1, ust. 4 pkt 1), oznaczonych na rysunku planu nr S.1. symbolem A1MNj ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Istniejące budynki mieszkalne mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania mieszkaniowego sposobu użytkowania, wysokość max dwie kondygnacje nadziemne poddasze użytkowe, dach ze spadkami połaci dachowych dostosowanych do rodzaju materiału pokryciowego.
- 2) Wolne tereny mogą być podzielone na działki budowlane i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; wysokość budynku i sposób pokrycia - jak w punkcie 1).
- 3) Dopuszcza się budowę lokali usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej max 100 m² wbudowanych w parterze budynku mieszkalnego a także adaptację na ten cel parterów istniejących budynków mieszkalnych.
- 4) Istniejące trwałe budynki gospodarcze, usytuowane na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, mogą podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie pod warunkiem, że ich powierzchnia zabudowy nie przekroczy 60 m² i zostanie utrzymany ich dotychczasowy sposób użytkowania.
- 5) Na wolnych terenach podzielonych na działki budowlane i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży o powierzchni zabudowy max. 60 m² i wysokości max 4,5 m od poziomu terenu, z dachem jedno lub dwuspadowym o spadku połaci dachowych dostosowanych do rodzaju materiału pokryciowego.
- 6) Wprowadza się zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów i urządzeń poza budynkiem mieszkalnym, gospodarczym i elementami małej architektury oraz urządzeniami związanymi z uzbrojeniem działki budowlanej.
- 7) Wprowadza się obowiązujące zakazy i nakazy w sposobie zagospodarowania działki:
a/zakaz zmiany ukształtowania terenu,
b/zakaz wycinania drzew ozdobnych o średnicy powyżej 10 cm mierzonej na wysokości 1 m od poziomu terenu i wycinania krzewów ozdobnych,

c/zakaz budowy ogrodzenia murowanego, pełnego i o wysokości większej niż 1,8 m - od strony ulic,

d/ograniczenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnego i gospodarczego do 30 % powierzchni działki budowlanej,

e/nakaz przyłączenia budynku mieszkalnego do uzbrojenia sieciowego: elektroenergetycznego, wodociągu i kanalizacji sanitarnej.

Do czasu wybudowania i urządzenia systemu kanalizacji sanitarnej wprowadza się nakaz gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych okresowo opróżnianych lub budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków, usytuowanej na działce budowlanej.

4. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 172 w Suchym Lesie, o którym mowa w § 1, ust. 4 pkt 2), oznaczonej na rysunku planu nr S.1. symbolem **A5MNj** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Teren ten może być podzielony na działki budowlane i zabudowywane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi pod warunkiem, że zabudowa będzie realizowana wraz z budową szczelnych zbiorników bezodpływowych, sieci elektroenergetycznej i wodociągowej oraz wydzieleniem terenów i urządzeniem nawierzchni ulic.

2) Zasady podziału terenu na działki budowlane określono w § 1, ust. 9.

3) Wprowadza się obowiązujące usytuowanie budynków mieszkalnego i gospodarczego w tym garaże, dobudowane do budynku mieszkalnego, określone na rysunku planu nr S.1..

4) Wprowadza się obowiązujące gabaryty i sposób pokrycia budynków:

a/mieszkalne: wysokość - max. dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, dach ze spadkami połaci dachowych w zależności od materiału pokryciowego, kalenica usytuowana równoległa do ulicy,

b/gospodarczego dobudowanego do budynku mieszkalnego: wysokość - max. 4,5 m od poziomu terenu, powierzchnia zabudowy - max. 60 m², pokrycie dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego.

5) Dopuszcza się możliwość budowy lokali usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej max. 100 m², wbudowanych w parterze budynku mieszkalnego.

6) Wprowadza się zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów urządzeń poza budynkami mieszkalnym i gospodarczym, elementami małej architektury oraz urządzeniami związanymi z uzbrojeniem działki budowlanej.

7) Wprowadza się obowiązujące zakazy i nakazy w sposobie zagospodarowania działki:

a/zakaz zmiany ukształtowania terenu,

b/zakaz wycinania drzew ozdobnych o średnicy powyżej 10 cm mierzonej na wysokości 1 m od poziomu terenu i wycinania

- krzewów ozdobnych,
 - c/zakaz budowy od strony ulicy ogrodzenia murowanego, pełnego o wysokości większej niż 1,8 m.
 - d/ograniczenie powierzchni zabudowy budynków: mieszkalnego i gospodarczego do 30 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Tymczasowy sposób użytkowania działki budowlanej:
- a/dotychczasowy sposób użytkowania jako ogród,
 - b/rekreacyjne zagospodarowanie działki dla potrzeb właściciela z dopuszczeniem budowy altany na warunkach określonych dla budynków gospodarczych,
 - c/wyklucza się inne użytkowanie lub tymczasowe zagospodarowanie działki niż wymienione pod literami a/ i b/.
5. Teren projektowanej ulicy dojazdowej - ul. Miodowa, o którym mowa w § 1, ust. 4 pkt 3) oznaczonej na rysunku planu nr S.1. symbolem **KD** ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, w tym 6 m z części działki nr 172,
 - przekrój uliczny: jezdnia asfaltowa o szer. 6 m, obustronne chodniki utwardzone po min. 2 m.

§ 3.

1. Uchyła się Uchwałę Rady Gminy Suchy Las nr XV/84/94 z dnia 9 grudnia 1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 23 a dnia 15 grudnia 1994 r., poz. 264) w części dotyczącej wprowadzonych zmian.
2. Uchyła się Uchwałę Rady Gminy Suchy Las nr XIV/77/94 z dnia 2 grudnia 1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu - rejon ul. Leśnej i Sprzeczej, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr XIV/77/94 z dnia 2.12.94 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 21 z dnia 6 grudnia 1994 r., poz. 228) w części dotyczącej obszaru w granicach opracowania i uchwalenia zmiany planu.
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Suchy Las.
4. Zmiany w/w planów wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego.

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr L/258/97 Rady Gminy Suchy Las

z dnia 10.04.1997 r.

Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rej. ul. Leśnej i Sprzecznej opracowane zostały zgodnie z przepisami:

- ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 9 marca 1995r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29, poz. 150),
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 30 grudnia 1994r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach urbanistycznych (M.P. Nr 3/95, poz. 40).

Prace nad zmianami planów rozpoczęto na podstawie Uchwały Nr XXXVII/186/96 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 maja 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rej. ul. Leśnej i Sprzecznej, stosując procedurę, o której mowa w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym a w szczególności w art. 18 tej ustawy.

Projekty zmian planów zostały:

- uzgodnione i zaopiniowane w dniach od 5 września 1996 r. do 19 września 1996 r.,
- wyłożone wraz z prognozą do publicznego wglądu w dniach od 21 września 1996r. do 21 października 1996r..

W okresie wyłożenia projektów zmian planów do publicznego wglądu zgłoszono 1 zarzut i 1 protest, które zostały uwzględnione w dalszym opracowaniu projektów zmian planów.

O uwzględnieniu zarzutów i protestów wnioskodawcy zostali zawiadomieni na piśmie.

W dniu 7 kwietnia 1997 r. podano do wiadomości komunikat w Głosie Wlkp. oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w sprawie terminu Sesji Rady, której przedmiotem będzie uchwalenie zmian w/w planów.

W dniu 10 kwietnia 1997 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt zmian planów do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu zmian planów uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Poznańskiemu wraz z dokumentacją planu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przekazana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego.