

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, rejon ul. Kochanowskiego w Gminie Suchy Las, na terenie działki o nr ewid. 411/1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) Rady Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, rejon ul. Kochanowskiego w Gminie Suchy Las (zatwierdzonego uchwałą nr LIII/276/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 czerwca 1997 r.), na terenie działki o numerze ewidencyjnym 411/1.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, stanowiący jej załącznik, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach, rejon ul. Kochanowskiego na terenie działki o nr ewid. 411/1”.
3. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**,
2. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
3. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
4. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;
5. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

§ 3

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las,

przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i inwestycje mogące pogorszyć stan

środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. z 1998r. Nr 93 poz. 589).

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica opracowania i uchwalenia planu,
 - symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.
2. Podziały terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w „Projektach podziałów terenów na działki budowlane” - pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MJ**, ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wolnostojących z dopuszczeniem budowy pomieszczeń gospodarczych, w tym garaży,
 - b) minimalną powierzchnię działek zabudowy mieszkaniowej - 1000 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 5,0 m od frontowej granicy działki,

- e) zabudowa parterowa z dachem stromym; możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
 - f) architektura budynków winna nawiązywać do budownictwa regionalnego,
 - g) poziom posadowienia posadzki parteru budynku - maksimum 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) wysokość zabudowy do 8,0 m nad poziomem terenu - do kalenicy dachu,
 - i) dachy o spadkach połaci dachowych od 18° do 45° ,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych przy wspólnej granicy, przy zachowaniu ustaleń planu, w tym linii zabudowy.
2. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- a) zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów i urządzeń poza budynkiem mieszkalnym, pomieszczeniem gospodarczym, w tym garażu i niezbędnych urządzeń uzbrojenia i wyposażenia działki a także elementów tzw. małej architektury,
 - b) budynki winny być sytuowane na działce w odległości od linii rozgraniczających ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu linia zabudowy,
 - c) ogrodzenie działki od strony drogi - wyłącznie ażurowe i wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu.
 - d) na terenie nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) zakaz lokowania jakiejkolwiek działalności usługowo - gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwość dla środowiska,
 - b) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - c) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.
4. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000 m².
5. Obsługa komunikacyjna działek z drogi dojazdowej - ulicy Kochanowskiego - oznaczonej symbolem KD.
6. W zakresie obsługi terenu infrastrukturą techniczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności na nieczystości płynne,
 - c) odprowadzenie wód opadowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, tymczasowo wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie nie naruszając interesów osób trzecich,

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej linii WN 15 kV,
- e) do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe, płynne lub nowoczesne ogrzewanie elektryczne wraz z promowaniem nowych niekonwencjonalnych źródeł energii.

§ 6

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury, istniejącego i planowanego otoczenia.
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7

Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 8

Na obszarze określonym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Uchwały nr LIII/276/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 czerwca 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, rej. ul. Kochanowskiego w Gminie Suchy Las.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Suchy Las.

§ 10

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Suchy Las
G. Głowacka
mgr Grażyna Głowacka

UZASADNIENIE
do Uchwały nr XLIII/416/2001
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 15 czerwca 2001 r.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, rejon ul. Kochanowskiego w Gminie Suchy Las, na terenie działki o nr ewid. 411/1, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz.U. z 1995 r. Nr 29, poz. 150),
- zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. nr 3/95 poz. 40).

Prace nad zmianą planu rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały nr XVII/153/99 z dnia 7 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach, rejon ul. Kochanowskiego na terenie działki o nr ewid. 411/1.

W dniach od 15 grudnia 2000 r. do 19 stycznia 2001 r. projekt zmiany planu został przedstawiony do zaopiniowania zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 21 lutego 2001 r. do 23 marca 2001 r. projekt zmiany planu został przedstawiony do uzgodnienia zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 2 kwietnia 2001 r. do 7 maja 2001 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

Do projektu zmiany planu nie zgłoszono żadnych protestów ani zarzutów.

W dniu 8 czerwca 2001 r. zamieszczono w „Głosie Włkp.” komunikat, a na Tablicy Ogłoszeń Urzędu Gminy wywieszono obwieszczenie o terminie sesji Rady Gminy, której przedmiotem będzie uchwalenie w/w zmiany planu.

W dniu 15 czerwca 2001 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt zmiany planu do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu zmiany planu uchwała, wraz z dokumentacją planistyczną, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem a następnie przekazana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Zarządu Gminy Suchy Las
inż. Jerzy Budarkowski