

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotkowo, rejon pomiędzy ul. Pawłowicką, torami PKP, południową granicą działki nr ewid. 72 i drogą krajową K-11 – zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.**

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

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotkowo, rejon pomiędzy ul. Pawłowicką, torami PKP, południową granicą działki nr ewid. 72 i drogą krajową K-11, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze działek wymienionych w pkt. 1.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
2. wyznaczenie zasad podziału terenów,
3. określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
4. ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem AG,
2. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U
3. tereny usług z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem U/G,
4. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem GM
5. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
6. teren osadnika wód deszczowych, oznaczone na rysunku planu symbolem NO,
7. tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- KDK11 – droga krajowa nr 11,
KL – droga lokalna,
KD – droga dojazdowa,
8. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
 9. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
 10. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
3. linie zabudowy,
4. klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 5.

Dla terenów aktywizacji gospodarczej AG ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest: przemysł, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, biura, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów i stacje benzynowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Ustala się możliwość innego podziału niż zaproponowany w planie w zależności od potrzeb inwestorów, pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki określonej na 4000 m²;
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – hipermarketu.
4. Ustala się możliwość scalenia wyznaczonych orientacyjnymi podziałami działek i ewentualnego nie realizowania drogi dojazdowej z placem nawrotu w obrębie scalonych działek;
5. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
6. Maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m w kalenicy dachu;
7. Preferowane rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°;
8. Dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
9. Poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
10. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej ustala się w wysokości do 50% powierzchni terenu;
11. Ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej o szerokości 5,0 m od strony zachodniej drogi 01KD i od strony wschodniej terenów PKP oraz wzdłuż wszystkich ulic dojazdowych KD zakończonych placem nawrotu.
12. Zaleca się wykorzystanie maksymalnie dużych powierzchni na zieleni..

§ 6.

Dla terenów usług U ustala się:

1. Główną funkcją terenu są usługi (handel detaliczny, biura, administracja, salony sprzedaży, gastronomia, itp.).
2. Ustala się możliwość innego podziału niż zaproponowany w planie w zależności od potrzeb inwestorów, pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki określonej na 1200 m².
3. Maksymalna wysokość zabudowy – obiekty jednokondygnacyjne do 8,0 m w kalenicy dachu.

4. Preferowane rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 18° - 45°
5. Dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów.
6. Poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
7. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej ustala się w wysokości do 50% ; powierzchni terenu.
8. Ustala się obowiązek wykorzystania minimum 20% powierzchni terenu na zieleni.

§ 7.

Dla terenów usług i działalności gospodarczej U/G ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest drobna wytwórczość, usługi i rzemiosło usługowe o ograniczonej uciążliwości, magazyny, składy hurtowe, itp.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału terenu, innego niż zaproponowany, w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki w wysokości 1200 m².
3. Zabudowa musi być sytuowana zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wysokość projektowanych budynków produkcyjno – warsztatowo – magazynowych – 10,0 m do kalenicy.
5. Poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu.
6. Zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 18° - 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
7. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej ustala się w wysokości 50% powierzchni terenu.
8. Ustala się obowiązek wykorzystania minimum 20% powierzchni terenu na zieleni.
9. Ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej, głównie zimozielonej, od strony terenu oznaczonego symbolem GM.

§ 8.

Dla terenu działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową GM ustala się:

1. Główną funkcją terenu są usługi, rzemiosło i drobna wytwórczość z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2. Zabudowa mieszkaniowa lokalizowana wyłącznie od strony ul. Pawłowskiej – zgodnie z obowiązującą linią zabudowy przedstawioną na rysunku planu.
Lokalizacja obiektów związanych z funkcją gospodarczą terenu wyłącznie od strony terenu oznaczonego symbolem U/G.
3. Podział wtórny działek wyłącznie zgodnie z rysunkiem planu.
Minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki – 18,0 m.
4. Dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków produkcyjno – usługowych – 10,0 m w kalenicy dachu.
5. Dla obiektów produkcyjno – usługowych zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 20° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
6. Dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyłe o nachyleniu połaci 25° – 45° .
7. Poziom posadowienia budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu.
8. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej ustala się w wysokości 50% powierzchni terenu.
9. Ustala się obowiązek wykorzystania minimum 20% powierzchni terenu na zieleni.

§ 9.

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

1. Lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu konsumpcyjnego zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową lub napowietrzną SN-15 kV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania projektów branżowych.
W zależności od potrzeb inwestorów dopuszcza się możliwość zlokalizowania stacji transformatorowej o zwiększonej mocy.
2. Dla obiektów stacji transformatorowej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

§ 10.

Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:

1. Obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 01KD – 07KD oraz z ulicy lokalnej KL (ul. Pawłowicka).
2. Ustala się rozbudowę skrzyżowania drogi KDK11 o pasy włączeń, wyłączeń i dla lewoskrętów.
3. Wyznacza się przebieg dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu:
 - 01KD o szerokości 15 – 28 m w liniach rozgraniczających zaplanowanej od ul. Pawłowickiej w kierunku północnym zakończonej placem nawrotu,
 - 02KD – 07KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem do 20 m w miejscu placu nawrotu.
4. Nie planuje się bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogę krajową KDK11. Dobudowa drugiej jezdni nastąpi po stronie wschodniej obecnej drogi krajowej KDK11.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej KDK11
 - 30 m dla zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi,
 - 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 70 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych KD i ulicy lokalnej KL,
 - c) 20 m od granicy terenów kolejowych dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi, 60 m od toru kolejowego dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.
6. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych za wyjątkiem drogi krajowej KDK 11.
7. Dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ulicach lokalnych i dojazdowych.
8. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji.
9. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy będą posiadały utwardzoną nawierzchnię i zostaną wyposażone w system kanalizacji deszczowej.
10. Zezwala się na rezygnację z realizacji pasów drogowych 02KD - 07KD w przypadku realizacji jednej inwestycji na całym terenie objętym planem.

§ 11.

W zakresie obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg – sieć wodociągowa podłączona do przewodu wodociągowego w ul. Pawłowickiej,
 - b) kanalizacja sanitarna – przewidzianą do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej należy kolektorem doprowadzić do projektowanej oczyszczalni ścieków w północnej części wsi Złotkowo.
Do czasu realizacji wymienionej wyżej oczyszczalni dopuszcza się: odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych lokalną siecią kanalizacyjną do kanału sanitarnego w ul. Pawłowickiej lub stosowanie zbiorników bezodpływowych o gwarantowanej szczelności – na nieczystości płynne.

Dla ścieków technologicznych wymagane jest przyjęcie takiej technologii oczyszczania, która zapewni bardzo wysoki stopień redukcji zanieczyszczeń przed wprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub – czasowo – do zbiorników bezodpływowych.

- c) kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych nastąpi poprzez sieć kanalizacji deszczowej na działkach do istniejących kanałów deszczowych, a następnie poprzez urządzenia podczyszczające, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO – do istniejącego cieku po spełnieniu warunków określonych w obowiązujących przepisach szczegółowych,
 - d) sieć energetyczna – podziemna, skablowana,
 - e) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana,
 - f) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji; odprowadzenie odpadów stałych – zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
- 2. Ustala się obowiązek stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.
 - 3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. – Dz.U. Nr 93, poz. 589): szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 13.

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

- 1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich 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;
- 4. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą,

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 14.

Na podstawie art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139) dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 25% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego Uchwałą Nr XV/84/94 Rady Gminy Suchy Las z dnia 9.12.1994 r..

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Suchym Lesie.

§ 17.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Suchy Las


mgr Grażyna Głowacka