

UCHWAŁA NR LIV/514/10
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Złotniki, rejon ul. Azaliowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki, rejon ul. Azaliowej*, uchwalonego uchwałą Nr XIV/115/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 sierpnia 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 163, poz. 3049, zwaną dalej „planem” - po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonym uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las 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 określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której nakazuje się sytuować minimum 80% długości ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy w ich siedzibie lub miejscu wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenach U/MN i MN/U - 4m² oraz na terenach MN - 2m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz przekraczania, na terenach 1MN i 2MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakaz przekraczania, na terenach U/MN i MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem odpowiednich służby ochrony zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) na terenie 1MN możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących;
- 4) na terenie 2MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących oraz w zabudowie bliźniaczej z wyłączeniem działek zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Azaliowej, gdzie nakazuje się wyłącznie lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejącego budynku z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 12) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 13) dla budynków garażowych oraz gospodarczo-garażowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 14) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 15) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
- a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budynków z dachami pochyłymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 16) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 17) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- 18) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

2. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: mieszkaniowo-usługowa,
- 2) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub mieszkalno-usługowego wolno stojącego lub budynku usługowego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się tylko jedno mieszkanie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego w formie dobudowanej do budynku lub wolno stojącego, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo garażowych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

- 11) dla budynków garażowych i gospodarczo garażowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budynków z dachami pochyłymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- 16) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej.

3. Dla terenu U/MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: usługowo-mieszkaniowa,
- 2) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego lub budynku usługowego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego;
- 3) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się tylko jedno mieszkanie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego w formie dobudowanej do budynku lub w formie wolno stojącej, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50 m²;
- 5) zakaz lokalizowania blaszanych budynków garażowych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;

- 9) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) dla budynków garażowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 11) wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla budynków z dachami pochyłymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- 15) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wód dla wodociągu w Złotnikach zachowanie obowiązujących zakazów i nakazów zgodnie z aktualnymi decyzjami administracyjnymi wydanymi przez odpowiednie organy oraz z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 700 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- 1) 20 m na terenie 1MN;

- 2) 16 m na terenie 2MN, z wyłączeniem działek powstałych z podziału działek o nr ewid. 798 oraz 799, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia całego terenu objętego planem w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód dla wodociągu w Złotnikach;
- 3) nakaz zachowania strefy bezpieczeństwa, z zakazem lokalizacji zabudowy, ogrodzeń oraz składów materiałów palnych, w odległości 20,0 m od osi rurociągu naftowego;
- 6) dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, nakaz zachowania obszaru oddziaływania o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony z zakazem zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D, o szerokości 10 m,
 - b) drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 3KD-D i 4KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D oraz 2KD-D,
 - b) 2MN z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D oraz 3KD-D,
 - c) MN/U z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-D oraz 4KD-D,
 - d) U/MN z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D oraz 4KD-D;
- 3) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) z powierzchni utwardzonych pozostałych terenów do gruntu lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem wprowadzania źródeł energii odnawialnych i energii elektrycznej;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 15. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XIV/115/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki, rejon ul. Azaliowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003 r., Nr 163, poz. 3049).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.