

UCHWAŁA NR XXVII/227/2008

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 20 listopada 2008 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Suchy Las, rejon ul. Diamentowej dla działki o nr ew. 621/2.

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 oraz z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218) 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, z 2008 r. Nr 13, poz. 803 i Nr 199, poz. 1227) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej*, uchwalonego Uchwałą nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18.08.2005 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 7.11.2005 r. Nr 154 poz. 4198, dla działki o nr ew. 621/2, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu 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 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie 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) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nośnikach reklamowych** – rozumie się urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować elewację budynku od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) **objektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłe oraz elektroenergetyczne;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak określający miejsce prowadzenia działalności gospodarczej;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące uciążliwości wynikające z działalności przedsiębiorstw produkcyjnych lub usługowych dla sąsiednich terenów.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów składów i magazynów, oznaczone symbolem **U/P**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

Ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy w zasięgu obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy ogrodzenia pełnego o wysokości do 2,0 m z wykorzystaniem roślin pnących przysłaniających to ogrodzenie od strony dróg publicznych;
- 4) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 5) dopuszczenie lokalizowania wolnostojącego nośnika reklamowego o maksymalnej powierzchni reklamowej 12m², o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy na działce;

- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldu wyłącznie na elewacji budynku, o maksymalnej łącznej powierzchni 6m².

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5

Ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane obligatoryjnie, tj. stacji demontażu pojazdów;
- 2) stosowanie przepisów odrębnych w zakresie minimalnych wymagań dla stacji demontażu pojazdów oraz sposobu demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji;
- 3) nakaz wyposażenia powierzchni utwardzonej w system odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi kierowanych do separatora substancji ropopochodnych;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków do gruntu;
- 5) nakaz gromadzenia odpadów niebezpiecznych i ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejącego zadrzewienia niekolidującego z zabudową i szczelnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 7) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,5m wokół działki z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji wjazdu oraz istniejącej linii wysokiego napięcia;
- 8) nakaz zachowania na granicy terenu działki dopuszczalnego poziomu hałasu dla pory dnia zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, która sąsiaduje z terenem objętym planem;
- 9) nakaz zachowania dopuszczalnych wartości hałasu i jakości powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, poprzez zastosowanie odpowiednich środków technicznych;
- 10) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów i zagospodarowanie ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie;
- 11) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych i stałych lub odnawialnych źródeł energii.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6

Nie ustala się terenów, dla których wymagane jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7

Nie ustala się terenów, dla których określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8

Dla terenów **U/P** ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki biurowe, warsztatowe, składy i magazyny;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – nie większą niż 9,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji otwartego, szczelnego zbiornika sedymentacyjno-odpadowującego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 8) nakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 na 10 zatrudnionych oraz niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 9) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne.

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

§ 9

Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie 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 **U/P** minimalną wielkość działki budowlanej - 4000m²;
3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

1. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
2. Do czasu skablowania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w obszarze oddziaływania zawartym pomiędzy jej osią a linią wyznaczającą odległość 15m po obu stronach od osi ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, placów manewrowych oraz placów składowania po uzgodnieniu z gestorem sieci i na warunkach przez niego określonych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę docelową komunikacyjną terenu **U/P** z istniejącej ulicy Szkółkarskiej oraz z planowanego nowego odcinka tej ulicy - po przebudowie drogi powiatowej;
 - 2) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej nr 2431P – znajdującej się poza granicami planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, także dla potrzeb przeciwpożarowych, ustala się podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
3. 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 z wywozem do oczyszczalni ścieków;
 - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych:
 - a) do szczelnego zbiornika bezodpływowego z wywozem do oczyszczalni ścieków,
 - b) nakaz zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe,
 - c) z powierzchni utwardzonych, po wcześniejszym usunięciu substancji ropopochodnych w urządzeniach podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi, do otwartego, szczelnego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego, z wywozem nadmiaru ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do otwartego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego lub do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie wykorzystania wód z otwartego zbiornika sedymentacyjno-odparowującego do celów przeciwpożarowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych przez gestora sieci.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych z wyłączeniem paliw węglowych;
 - 2) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.
6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej znajdującej się w sąsiedztwie poza obszarem objętym planem;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych następujących i wbudowanych w obiekty budowlane;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci energetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i w porozumieniu z gestorem sieci.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów, w tym niebezpiecznych, w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie.
8. Ustala się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Stawki procentowe

§ 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 %.

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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXVII/227/2008 Rady Gminy Suchy Las z dnia 20 listopada 2008 r.

Projekt zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej* dla działki o nr ew. 621/2, zwanej dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały Nr XI/81/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie o przystąpienia do sporządzenia zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej* dla działki o nr ew. 621/2.

W dniu 10 czerwca 2008 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 1 do 30 lipca 2008 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 17 września 2008 r. do 16 października 2008 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 31 października 2008 r.

W dniu 13 października 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 20 listopada 2008 r. przedstawiono Radzie Gminy Suchy Las projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwała, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi a następnie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.