

## UCHWAŁA NR XXX/264/2009

### RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 29 stycznia 2009 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362.**

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, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111) oraz 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

#### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego 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 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 określone zostały na rysunku planu.

### Rozdział I Przepisy ogólne

#### § 2

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) teren drogi wewnętrznej i parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW-P**;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **KD**;
- 6) teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

## **Rozdział II Przepisy szczegółowe**

### **§ 3**

#### **Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:**

- 1) rozbiórkę istniejących budynków;
- 2) sytuowanie projektowanych budynków w zabudowie szeregowej;
- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi KD i w odległości 5,5 m od linii rozgraniczającej drogi KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 7) dach skośny o nachyleniu połąci  $20^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ ;
- 8) garaże wbudowane w budynki mieszkalne;
- 9) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
    - szerokość frontu działki skrajnej graniczącej z drogą KD nie będzie mniejsza niż 11 m, szerokość frontu pozostałych działek nie będzie mniejsza niż 7m,
    - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

### **§ 4**

#### **Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami MN/U ustala się:**

- 1) rozbiórkę istniejących budynków;
- 2) sytuowanie dwóch projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren KDW-P;
- 4) sytuowanie wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na piętrze budynku;
- 5) sytuowanie wyłącznie lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego;
- 6) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) dach skośny o nachyleniu połąci  $20^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ ;
- 10) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
    - szerokość frontu działki skrajnej graniczącej z drogą KD nie będzie mniejsza niż 20 m,
    - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>.

### **§ 5**

#### **Dla terenu drogi wewnętrznej KDW ustala się:**

- 1) szerokość drogi 8,5 m w liniach rozgraniczających;
- 2) docelowe wyposażenie w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę.

## § 6

### **Dla terenu drogi wewnętrznej i parkingu KDW-P ustala się:**

- 1) wymiary – jak na rysunku planu;
- 2) sytuowanie miejsc postojowych, zajmujących nie więcej niż 35 % powierzchni terenu;
- 3) docelowe wyposażenie w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 5) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, o obszarze nie mniejszym niż na 5% powierzchni terenu.

## § 7

### **Teren drogi publicznej dojazdowej KD:**

- 1) stanowi teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej ul. Krótkiej o 4 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie działki budowlanej stosując wskaźnik: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny wliczając miejsce postojowe w garażu;
2. Dla funkcji usługowej, w parterach budynków znajdujących się w obszarze oznaczonym MN/U, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy.

## § 9

### **Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

Ustala się docelowe wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Nektarowej;
- 2) kanalizacja sanitarna- odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacja deszczowa- wody opadowe należy docelowo odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Nektarowej;  
do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich; w przypadkach określonych w przepisach prawa uzyskać niezbędne pozwolenia wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do gruntu;
- 4) energia elektryczna- zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 5) gaz - zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej w ulicy Nektarowej;
- 6) sieć telefoniczna – należy ją realizować jako podziemną, skablowaną;
- 7) odpady powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg i placów wewnętrznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) na terenach podlegających ochronie akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 10

### **Dla terenu urządzeń i obiektu elektroenergetycznego E ustala się:**

- 1) lokalizację obiektu elektroenergetycznego;
- 2) powierzchnię terenu: 25 m<sup>2</sup>.

Ustala się:

**1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się jednolite dachy w jednym szeregu zabudowy pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- b) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;

**2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego,
- b) odpady stałe z każdej posesji należy gromadzić selektywnie w pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonych miejscach na terenie tej posesji, a następnie przekazywać do odzysku, a jeśli z przyczyn technologicznych jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, należy je przekazywać do unieszkodliwienia zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz planem gospodarki odpadami,
- c) do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe lub płynne względnie inne, odnawialne źródła energii;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568);

**4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) szyldy i reklamy:
  - zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji,
  - powierzchnia nie większa niż 1,5 m<sup>2</sup>,
  - zamieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia, a zamieszczane na ścianach budynków nie mogą wykraczać poza dolną krawędź okien drugiej kondygnacji,
- b) możliwość sytuowania wolnostojących urządzeń informacyjno-reklamowych przy wjazdach od ul. Nektarowej i ul. Krótkiej, o wysokości do 6 m;

**5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.);

**6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

nie określa się;

**7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

nie określa się;

**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

nie określa się.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**Rozdział III**  
**Przepisy końcowe**

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 14

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr XXX/264/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 stycznia 2009 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362, 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 LVII/503/2006 z dnia 21 września 2006 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XL/346/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362.

W dniu 27 czerwca 2007 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 28 listopada 2007 r. do 21 grudnia 2007 r., w projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 26 marca 2008 r. do 29 kwietnia 2008 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 14 maja 2008 r.

W dniu 28 kwietnia 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 26 czerwca 2008 r. przedstawiono Radzie Gminy Suchy Las projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy nie uchwaliła planu i na następnej sesji w dniu 28 sierpnia 2008 r. przyjęte zostało oświadczenie Rady Gminy w sprawie stwierdzenia konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, w którym określono zakres zmian.

Projekt planu został poprawiony.

Czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ponowione w zakresie wyłożenia projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, w dniach od 12 listopada 2008 r. do 11 grudnia 2008 r..

Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 31 grudnia 2008 r.

W dniu 8 grudnia 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 29 stycznia 2009 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.