

3059

UCHWAŁA Nr XXXIX/341/2005 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 16 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las dla działki o nr ewid. 312/14

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las dla działki o nr ewid. 312/14, zwany dalej „planem”, który jest jednocześnie zmianą fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej (uchwalonego uchwałą nr XLIX/467/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 listopada 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 149 poz. 3112), stwierdzając zgodność 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., zmienionego uchwałą nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r).

2. Granice obszaru objętego planem określa część graficzna planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- część graficzna planu, opracowana w skali 1:1.000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik Nr 1,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3.

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§2. Celem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w nawiązaniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej lecz ze zmianą określenia wysokości budynków, sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz projektowanego poziomu terenu, a także skorygowanie innych elementów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granic działki budowlanej;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) zbiorniku retencyjno - odparowującym - rozumie się przez to szczelny zbiornik, służący do przetrzymania wód opadowych w celu ich odparowania.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa potencjalnej lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących
- 6) przeznaczenie terenu - oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) krawędź projektowanej jezdni ulicy KD-GP;
- 2) nasadzenia zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.

§5. 1. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2, pkt 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm), stosownie do uchwały Nr XXIX/247/2004 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej dla działki o nr ew. 312/14.

2. W ustaleniach planu nie określono wymogów wynikających z art. 15, ust. 2, pkt 4, 7, 8, 11 oraz ust. 3 ustawy, ponieważ ich zakres nie występuje w przedmiocie planu.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓLNE

§6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy magazynowo -usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren drogi publicznej ruchu głównego przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-GP;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż dróg KD-GP i KD-L;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych w linii frontowej granicy działki od drogi;

§8. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zabudowy przemysłowej o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha;
- 2) stosowanie do celów grzewczych gazu ziemnego, olejów lekkich, energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii z zakazem stosowania paliw stałych;
- 3) zachowanie lub przesadzenie w obrębie działki istniejącego drzewostanu;
- 4) obowiązek retencjonowania wód opadowych w granicach nieruchomości w zbiornikach retencyjno - odparowujących do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;
- 5) wszelka emisja nie może wykraczać poza granice przedmiotowej działki.

§9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację projektowanej magistrali wodociągowej wzdłuż ulic KD-GP i KD-L z uwzględnieniem strefy ochronnej, wolnej od zabudowy i wysokich nasadzeń, po 5 m od skraju magistrali w obie strony;
- 2) lokalizację projektowanego kolektora sanitarnego wzdłuż ulic KD-GP i KD-L z uwzględnieniem strefy ochronnej, wolnej od zabudowy i wysokich nasadzeń, po 3 m od krawędzi kolektora w obie strony.

§10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy - nie większą niż 9 m od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 2) powierzchnię zabudowy budynków - nie większą niż 40% działki;

3) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów stromych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych - nie mniejszy niż 25° i nie większy niż 50°;

4) możliwość realizacji garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku usługowego w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy;

5) powierzchnię zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych nie większą niż 200m², o wysokości do stropu dachowego nie większej niż 3,0m;

6) organizowanie miejsc postojowych, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, na terenie działki, na której działalność ta jest prowadzona;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki;

8) minimalne odległości budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg:

- a) KD-GP - 40 m, z uwzględnieniem §11 pkt 5,
- b) KD-L -15 m;

9) minimalne odległości budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg:

- a) KD-GP - 35m,
- b) KD-L - 15m;

10) sytuowanie pozostałych obiektów budowlanych, w tym zbiorników retencyjno - odparowujących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11) możliwość budowy otwartych zbiorników retencyjno - odparowujących, zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem §12, ust. 2 pkt 2;

12) możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,50 metra względem istniejącego poziomu terenu.

13) możliwość podziału terenu pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonych działek nie będzie mniejsza niż 2000 m².

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

1) uwzględnienie przebiegu kabla telekomunikacyjnego z jego strefą ochronną: nie mniej niż 1,0 m od osi kabla;

2) uwzględnienie przebiegu kabla wojskowego łączności specjalnej z jego strefą ochronną nie mniej niż 1,0 m od osi kabla;

3) uwzględnienie przebiegu sieci wodociągowej o średnicy 150 mm ze strefą wolną od zabudowy nie mniej niż 3,0 m od osi;

4) Ustala się następujące zasady kształtowania komfortu akustycznego w środowisku:

- a) konieczność zapewnienia standardów akustycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) w projektowaniu, realizacji i eksploatacji zabudowy z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, ustala się konieczność stosowania w niej zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.
- 5) dla obiektów budowlanych, z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi projektowanej jezdni drogi KD-GP, należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość drogi do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP:
- a) przeznaczenie terenu pod poszerzenie drogi publicznej,
 - b) klasę drogi jako ulicę główną ruchu przyspieszonego;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L:
- a) przeznaczenie terenu pod fragment drogi publicznej,
 - b) klasę drogi jako ulicę lokalną;
- 3) obecny dojazd do terenu P/U od drogi KD-GP poprzez, skrzyżowanie z ulicą Borówkową i dalej drogami gminnymi, a docelowo z projektowanej ulicy KD-L z zachowaniem odległości zjazdu od skrzyżowania według przepisów odrębnych;
- 4) możliwość realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w terenach komunikacji.

2. W zakresie sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu, na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej podłączonej do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Szkolnej, na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz do miejsc ich utylizacji,
 - c) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzanie wód opadowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przez gestora sieci,

- b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej - obowiązek budowy otwartych zbiorników retencyjno-odparowujących, bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, o łącznej wielkości zapewniającej retencję wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych na terenie P/U;
- 3) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu na zasadach określonych przez zakład gazowniczy;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) przyłączenie nowych obiektów na warunkach, które określi zakład energetyczny;
 - b) nowobudowana sieć elektroenergetyczna winna być realizowana jako podziemna,
 - c) możliwość budowy konsumentowych stacji transformatorowych, których ilość i lokalizacja zostanie określona - na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, w zależności do sposobu docelowego zagospodarowania działki - przez gestora sieci;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez gestorów sieci;
- 6) do czasu przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §11 ust. 1, 2, 3.

§13. 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 15%.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

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

§15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej, uchwalonego uchwałą nr XLIX/467/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 listopada 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 149 poz. 3112, na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§16. 1. Uchwała i załącznik Nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Suchy Las
(-) Grażyna Głowacka