

z dnia 11 marca 2004r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulic Stara Droga i Wierzbowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), Rada Gminy Suchy Las uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulic Stara Droga i Wierzbowa, obejmujący działki o nr ewid. 854/7, 855/5, 855/6, 1128/3 i części działek o nr ewid.: 844/2, 854/11 i 856/1, zwany dalej „planem”, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (zatwierdzonego 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. Załączniki do uchwały stanowią:
 - część graficzna planu, 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 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,
- 5) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami P, P 1, oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

§ 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 oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających,
- 5) tereny zieleni i wód otwartych.

§ 5

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć inwestycje określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490),
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- 3) nieruchomości - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zabudowaną lub niezabudowaną, składającą się z dwóch lub więcej działek gruntu, która w wyniku podziału będzie stanowiła własność konkretnych osób fizycznych lub prawnych i będzie miała dostęp do drogi publicznej,
- 4) poziomie terenu – należy przez to rozumieć urządzonego teren przed wejściem głównym do budynku.

Rozdział II **Przepisy szczegółowe**

§ 6

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest działalność gospodarcza z usługami, w tym obiekty: drobnego przemysłu, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, biura, obiekty handlu hurtowego, detalicznego, usług, składy i magazyny, parkingi, garaże.
2. Ustala się możliwość podziału terenu w zależności od potrzeb inwestorów, w taki sposób, by powierzchnia nowo powstałych nieruchomości nie była mniejsza niż 2000 m².
3. Istniejące w granicach terenu nieruchomości mniejsze niż 2000 m² nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.
4. Nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nieruchomości - 50%.
5. Minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu działki – 20% powierzchni nieruchomości.
6. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
7. Maksymalna wysokość projektowanych budynków – 12,20 m mierzona od urządzonego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
8. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów.
9. Konieczność zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach usytuowanych od strony ul. Stara Droga i od strony skrzyżowania ul. Stara Droga z ul. Warsztatową.

10. Ustala się konieczność zrealizowania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, odpowiednio do projektowanej funkcji, na terenie nieruchomości inwestora; miejsca postojowe i place nawrotu należy lokalizować od strony ul. Stara Droga.
11. Wzdłuż północnej granicy nieruchomości (wzdłuż ulicy Warsztatowej) oraz wzdłuż otwartego cieku w części południowej terenu ustala się konieczność realizacji pasów zieleni izolacyjnej nisko i wysokopiennej, zimozielonej (oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym), o minimalnej szerokości 5,0 m.
12. Ogrodzenie od strony ul. Stara Droga należy zrealizować na podmurówce o wysokości 0.60 m.

§ 7

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P 1 ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest działalność gospodarcza z usługami, w tym: nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, usługi, biura.
2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się możliwość realizacji od drugiej kondygnacji wzniesienia maksymalnie 12 mieszkań pracowniczych łącznie we wszystkich budynkach.
3. Wzdłuż północnej granicy nieruchomości (wzdłuż ulicy Wierzbowej) ustala się konieczność realizacji pasa zieleni izolacyjnej nisko i wysokopiennej, zimozielonej (oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym), o minimalnej szerokości 5,0 m.
4. Pozostałe ustalenia otrzymują brzmienie zgodne z § 6 pkt. 2 - 8.
5. Konieczność zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach od strony ul. Warsztatowej i Wierzbowej.
6. Ustala się konieczność zrealizowania na terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych odpowiednio do projektowanej funkcji, na terenie nieruchomości inwestora.

§ 8

Na terenie objętym planem dopuszcza się zmianę ukształtowania istniejącego terenu ze względu na wysoki poziom zwierciadła wody gruntowej oraz pogorszenie się warunków geotechnicznych w głębszym podłożu gruntu, powodujące konieczność płytkiego posadowienia obiektów.

§ 9

Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:

1. Istniejąca ulica Stara Droga, oznaczona na rysunku planu symbolem KD, w układzie komunikacyjnym wsi Suchy Las pełni funkcję ulicy publicznej klasy „zbiorcza” o szerokości 15,0 m. w liniach rozgraniczających.
2. Obsługa terenu **P** nastąpi z ul. Stara Droga, a terenu **P1** z ulic Warsztatowej i Wierzbowej, przy czym ilość wjazdów/wyjazdów należy uzgodnić z dysponentem drogi.
3. Na ulicach Warsztatowej i Wierzbowej należy wprowadzić zakaz wjazdu samochodów o ładowności powyżej 3,5t.
4. Na terenie objętym opracowaniem umożliwia się powstanie dróg wewnętrznych dojazdowych w zależności od potrzeb inwestora.
5. Geometria ulic oraz trójkąty widoczności, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

6. Wszelkie ulice i dojazdy o utwardzonej nawierzchni powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub częściowo nieutwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 10

W zakresie obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg – sieć wodociągowa podłączona do wodociągu w ul. Stara Droga,
 - b) kanalizacja sanitarna – ścieki należy odprowadzić systemem ciśnieniowym do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Stara Droga, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - c) kanalizacja deszczowa – wody deszczowe należy docelowo odprowadzić systemem ciśnieniowym do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Stara Droga; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich; odprowadzenie wód deszczowych do istniejącego cieku wodnego jest możliwe poprzez urządzenia podczyszczające po spełnieniu warunków określonych w obowiązujących przepisach szczególnych;
 - d) energia elektryczna – na warunkach określonych przez zakład energetyczny;
 - e) lokalizacja wolnostojącej stacji transformatorowej zostanie uściślona na etapie projektu zagospodarowania działki wraz z wydzieleniem samodzielnej działki dla stacji i zapewnieniem do niej całodobowego dostępu dla służb eksploatacyjnych gestora sieci,
 - f) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci w ul. Stara Droga, na warunkach określonych przez zakład gazowniczy,
 - g) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana.
2. Istniejąca linia energetyczna 15 kV przewidziana jest do przełożenia lub skablowania; do czasu jej skablowania obowiązują pasy wolne od zabudowy o szerokości 5 m w poziomie, po obu stronach linii od skrajnych przewodów.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

§ 11

Ustala się:

1. **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) niezależnie od planowanego przeznaczenia terenu ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia,
 - b) zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu,
 - c) do czasu realizacji obiektów budowlanych zgodnych z planowanym przeznaczeniem terenu istniejące nieruchomości mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób;
2. **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem określonych w § 6 i § 7,
 - b) wprowadza się zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,

- c) odpady stałe z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji i wywozić do miejsc ich utylizacji,
 - d) do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe lub płynne względnie promować nowe, odnawialne źródła energii z zakazem stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - e) jakiegolwiek emisje czynników szkodliwych powinny się mieścić w granicach działki inwestora,
 - f) ustala się konieczność wprowadzenia zieleni izolacyjnej wokół istniejącego na działce ciekotu otwartego – zgodnie z rysunkiem planu; ciek podlega ochronie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - g) zasady kształtowania klimatu akustycznego – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi,
 - h) prowadzi się zakaz lokalizacji urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne,
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) w pasie drogowym na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących,
b) wprowadzanie tablic informacyjnych na terenie działek oraz na obiektach budowlanych i ogrodzeniach dopuszczalne jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane,
5. **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
na obszarze objętym planem nie występuje scalanie i podział nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 12

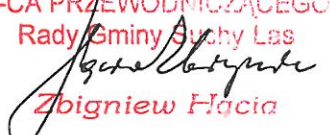
Ustala się 20 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 14

- 1 Uchwała i załącznik nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
- 2. Uchwała wraz z załącznikami wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Gminy Suchy Las

Zbigniew Hacia

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXIII/200/2004
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 11 marca 2004 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulic Stara Droga i Wierzbowa, 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.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2002 r. nr 197, poz. 1667),
- 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 XII/105/2003 z dnia 17 lipca 2003 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Stara Droga i Wierzbowa.

W dniu 22 października 2003 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 4 grudnia 2003 r. do 8 stycznia 2004 r. projekt planu został przedstawiony do do uzgodnienia.

W dniach od 21 stycznia 2004 r. do 18 lutego 2004 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

W dniu 13 lutego 2004 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 4 marca 2004 r. zamieszczono w „Głosie Wielkopolskim” komunikat, a na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy wywieszono obwieszczenie o terminie sesji Rady Gminy, której przedmiotem będzie uchwalenie w/w planu.

W dniu 11 marca 2004 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu wraz z załącznikami do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwała, wraz z dokumentacją planistyczną, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem a następnie przekazana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


Z up. Wójta
inż. Jerzy Świerkowski
Z up. Wójta