

## 2034

### UCHWAŁA Nr IX/80/2003 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 22 maja 2003 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki, rejon ulicy Granicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki, rejon ulicy Granicznej, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

#### ROZDZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

**§2.** 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze działek o nr ewid. 99, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 115, 116, 214/29, 214/61, 214/62, 214/63 i 359 w Złotnikach.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§3.** 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 w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

**§4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem MG,
2. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
3. tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 01KD, 02KD, 03KD, 04KD, DW,
4. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
5. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,

6. zasady kształtowania strefy przestrzenno-wizualnej.

**§5.** Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy,
- d) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających.

**§6.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - a) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu zgodnie z §1 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - b) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
  - c) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w art. 51, ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami) określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 Września 2002 r. w sprawie szczegółowych kryteriów związanych z zakwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490),
  - d) nieuciążliwej działalności usługowej i gospodarczej – należy przez to rozumieć taką działalność usługową i gospodarczą, której ewentualna uciążliwość mieści się w granicach działki.

#### ROZDZIAŁ II

##### Przepisy szczegółowe

**§7.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MG ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z działalnością go-

- spodarczą: usługami, rzemiosłem i drobną wytwórczością,
2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a) ustala się nowy podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się możliwość zmiany projektowanego układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany, pod warunkiem, że:
- szerokość frontu działki publicznej nie będzie mniejsza niż 20,0 m., z wyjątkiem działek wyznaczonych z nieruchomości oznaczonej numerem ewid. 108 i 359, których szerokość wynosi 16,50 m.,
  - powierzchnia działki powstałej z wtórnego podziału nie będzie mniejsza niż 700,0 m<sup>2</sup>,
  - nowopowstała działka będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. Zabudowę i zagospodarowanie działki należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- a) na jednej działce możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego i odpowiednich budynków gospodarczych, których ilość wynika z rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej,
- b) zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
- domy mieszkalne i budynki gospodarcze – zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
- c) dopuszcza się możliwość usytuowania pomieszczeń związanych z działalnością gospodarczą i usługami w obrębie parteru budynku mieszkalnego,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej (suma powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych) – do 40% powierzchni działki,
- e) udział zieleni w zagospodarowaniu działki – min. 25%,
- f) dopuszczalna wysokość od poziomu terenu:
- budynku mieszkalnego wynosi 10,0 m. w kalenicy dachu,
  - budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 0,5 m. od poziomu terenu,
- g) poziom posadowienia posadzki budynku mieszkalnego – maksimum 0,5 m. od poziomu terenu,
- h) dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyle o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
- i) dla obiektów produkcyjno-usługowych zalecane dachy pochyle o kącie nachylenia połaci 20<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu,
- j) ogrodzenia działek ustala się na granicy działek, do wysokości maksimum 1,5 m., ażurowe co najmniej na 70% swojej długości, koniecznie wzbogacone zielenią,
- k) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budynku garażowego wolnostojącego lub zblokowanego z bryłą budynku. W przypadku budynków garażowych wolnostojących dopuszcza się ich lokalizację przy wspólnej granicy działki,
- l) maksymalną wielkość budynku garażowego określa się na 60 m<sup>2</sup> (dla dwóch samochodów osobowych), zaleca się dach pochyle o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>.
4. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) wszelka ewentualna uciążliwość obiektów magazynowo-wytwórczo-usługowych powinna mieścić się w granicach własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) wprowadza się zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce oraz stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- d) zasady kształtowania klimatu akustycznego – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi.
- §8.** Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:
1. Obsługa terenu nastąpi z ul. Granicznej, oznaczonej symbolem 01KD, poprzez nowoprojektowane ulice dojazdowe: 02KD i 04KD szerokości 8,0 m. w liniach rozgraniczających oraz 03KD o szerokości 10,0 m. w liniach rozgraniczających i zakończonej placami nawrotu.
  2. Dopuszcza się poszerzenie pasa ul. Granicznej do 10,0 m. (zgodnie z rysunkiem planu) w przypadku braku możliwości ułożenia pełnego uzbrojenia technicznego w istniejących liniach rozgraniczających ulicy lub w przypadku zwiększonego ruchu samochodowego.
  3. Geometria ulic oraz trójkąty widoczności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1989 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z 1999 r., poz. 430).
  4. W zależności od indywidualnych potrzeb inwestorów mogą powstać – zaznaczona na rysunku planu – drogi wewnętrzne o charakterze niepublicznym, oznaczone symbolem DW, o szerokości min. 5,0 m. i 8,0 m., umożliwiające wtórny podział nieruchomości.
  5. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych

na terenie własnej posesji – zgodnie z potrzebami danej funkcji.

6. Wszelkie ulice, parkingi 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 przez infiltracją zanieczyszczeń.

**§9.** Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

1. Adaptację istniejących stacji transformatorowych oraz lokalizację nowoprojektowanej stacji transformatorowej nastupowej w zachodniej części placu nawrotu drogi 03KD.
2. Rezerwę terenu przy drodze 04KD pod możliwe przeniesienie stacji transformatorowej Nr 02-1167.
3. Adaptowane i nowoprojektowane stacje transformatorowe zasilane będą linią kablową lub na podstawie warunków technicznych, które wyda zakład energetyczny.
4. Dla istniejącej linii napowietrznej SN-15kV ustala się strefę wolną od zabudowy o szerokości 15,0 m. (po 7,5 m. od osi linii), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dopuszcza się możliwość przełożenia lub skalbowania istniejącej linii napowietrznej SN-15kV.

**§10.** W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg – sieć wodociągowa podłączona do wodociągu w ul. Granicznej,
  - b) kanalizacja sanitarna:
    - ścieki bytowo-gospodarcze: docelowo odprowadzanie do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, czasowo gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz do miejsc ich utylizacji,
    - ścieki technologiczne: należy zastosować taką technologię oczyszczania, która zapewni możliwość wprowadzenia ich do sieci kanalizacji sanitarnej lub gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i wywozić do miejsc ich utylizacji.
  - c) kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych nastąpi docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w projektowanych ulicach, ścieki deszczowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich,

d) sieć energetyczna – podziemna, skablowana,

e) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana,

f) odpady stałe – gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych na terenie każdej posesji i wywóz do miejsc ich utylizacji.

2. Ustala się obowiązek stosowania dla celów grzewczych paliw gazowych i płynnych oraz promowanie nowych, niekonwencjonalnych źródeł energii.

3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

**§11.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej:

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia;
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub remontowana.

### ROZDZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

**§12.** Ustala się 25% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§13.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego Uchwałą Nr XV/84/94 Rady Gminy Suchy Las z dnia 9 grudnia 1994 r.

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

**§15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Suchy Las  
(-) mgr Grażyna Głowacka