

## 1762

### UCHWAŁA Nr XLIV/425/2001 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 12 lipca 2001 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej

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 1996 r., nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późn.zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej.

#### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

##### §1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu zatytułowany „Zielątkowo – gmina Suchy Las – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej – skala 1:2000. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las”. Rysunek planu miejscowego sporządzony na planszy w skali 1:2000 stanowi załącznik do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

##### §2

Przedmiotem planu jest opracowanie zasad zagospodarowania i zabudowy miejscowości Zielątkowo; terenów przeznaczonych w studium zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las pod zainwestowanie wsi Zielątkowo.

##### §3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że w obszarze zawartym pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicy wyklucza się lokalizację budynków,
- 3) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć, że są to budynki służące celom mieszkalnym, jednorodzinne, na wydzielonych działkach, wolnostojące i bliźniacze, zlokalizowane na terenach oznaczonych na planie symbolem MN,
- 4) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć, że są to tereny zabudowy zagrodowej rolników wraz z zabudowaniami gospodarskimi, oznaczone w planie symbolem MR,
- 5) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć, że są to budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej o pow. zabudowy do 40 m<sup>2</sup> w charakterze składników i garaży.

- 6) terenach usług handlowo-kulturalnych – należy przez to rozumieć tereny przewidziane pod zabudowę usług handlowych lub usług kultury, oznaczone w planie symbolem UH/UK,
- 7) terenach oświaty – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod obiekty oświaty we – szkołę, oznaczone w planie symbolem UO,
- 8) terenach przeznaczonych pod usługi różne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod różnego rodzaju usługi (nie wyszczególnione wyżej) jak np. pod remizę straży pożarnej, oznaczone w planie symbolem UI,
- 9) terenach urządzeń sportowych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod różnego rodzaju urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu jak np. boisko sportowe, oznaczone w planie symbolem US,
- 10) terenach aktywizacji gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw produkcyjnych, usług rzemieślniczych, składów i baz związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczone w planie symbolem AG,
- 11) terenach usług rzemieślniczych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację zakładów rzemieślniczych bez zabudowy mieszkaniowej, oznaczone w planie symbolem UR,
- 12) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele komunikacji publicznej, określone liniami rozgraniczającymi, oznaczone w planie symbolem K,
- 13) terenach lasów – są to tereny zieleni leśnej oznaczone w planie symbolem ZL,
- 14) terenach zieleni izolacyjnej – są to tereny zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami AG, UR i MN, oznaczone w planie symbolem ZI,
- 15) terenach elektroenergetyki – są to tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone w planie symbolem EE,
- 16) pasach ochronnych wzdłuż linii średniego napięcia – są to tereny strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczone w planie symbolem E/Z,
- 17) terenach urządzeń do usuwania ścieków – są to tereny dla lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych, oznaczone symbolem NO.

#### ROZDZIAŁ II

##### Ustalenia ogólne dotyczące terenów objętych planem

##### §4

1. Linie rozgraniczające tereny określa rysunek planu.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - lokalizowania takich inwestycji, których uciążliwość przenika na teren nieruchomości należących do osób trzecich i jest w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
  - lokalizowania wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych,
  - odprowadzania ścieków (na okres przejściowy) do zbiorników nie gwarantujących ich pełnej szczelności i stwarzających możliwości przenikania ścieków nieoczyszczonych do gruntu,
  - zasilania obiektów z sieci napowietrznych i podziemnych w sposób nie uzgodniony z ich dysponentem,
  - sytuowania obiektów bez zachowania bezpiecznej odległości od linii napowietrznych i sieci podziemnych.
3. Tereny, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala inne przeznaczenie niż obecne, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, przy czym ich ew. uciążliwość nie może przenikać na sąsiednie nieruchomości.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe

##### §5

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje miejscowość Zielątkowo na obszarze pomiędzy ulicami: Dworcową i Szkolną wraz z terenami przyległymi, północną granicą Gminy, ulicami Łąkową, Krętą i Leśną z terenami przyległymi do granicy z działkami o nr ewid. 189 i 210/1.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe dla obszarów oznaczonych na planie symbolami: 5 MN, 6 MN, 8MN, 10 MN, 12 MN, 13MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 26 MN, 28 MN, 29 MN, 31 MN, 32 MN, 34 MN, 36 MN, 38 MN, 39 MN, 40 MN, 41 MN, 42 MN, 43 MN:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
  - c) obowiązujące linie zabudowy określa rysunek planu, ich odległość od linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy wynosi 5,0-10,0 m,
  - d) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca, parterowa, poddasze użytkowe mieszkalne, możliwość podpiwniczenia budynków, dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25-40°,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 30% powierzchni działki,
  - f) dopuszcza się zabudowę gospodarczą w tylnej części działek – do 40 m<sup>2</sup> pow. zabudowy, o charakterze składników gospodarczych względnie garaży,
  - g) przewiduje się możliwość łączenia garaży na sąsiadujących działkach, jeżeli tworzą one integralną część kubatury budynków mieszkalnych,
  - h) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie gaz ziemny, olej opałowy lub energia elektryczna,
  - i) architektura budynków winna nawiązywać do architektury regionalnej Wielkopolski,
  - j) na terenie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym symbolem 6 MN, w części sąsiadującej z istniejącymi i projektowanymi budynkami gospodarskimi na terenie oznaczonym symbolem 7 MR, wyznacza się linię zabudowy w odległości 39,0 m do linii rozgraniczającej ul. Szkolnej,
  - k) w celu wykorzystania istniejących budynków gospodarskich dopuszcza się zmianę ich przeznaczenia oraz ewentualną przebudowę na obiekty handlowe, punkty usługowe, magazyny i nieuciążliwe usługi rzemieślnicze pod warunkiem, że uciążliwość ewentualnej działalności gospodarczej nie przekroczy granic nieruchomości, na której działalność jest prowadzona,
  - l) dopuszcza się lokalizowanie działalności handlowej i usługowej nieuciążliwej w parterach istn. i proj. budynków mieszkalnych oraz powiększanie powierzchni użytkowej parterów istn. i proj. budynków mieszkalnych – do 60 m,
  - ł) zakazuje się budowy nowych budynków dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozbudowy istniejących obiektów gospodarskich.
  - m) zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, mogących pogorszyć stan środowiska, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U. z 1998 r. nr 93, poz. 589), oraz takich, których uciążliwość przenika na teren nieruchomości należących do osób trzecich.
3. Adaptuje się w planie istniejącą zagrodę na obszarze oznaczonym w planie symbolem 7MR:
  - a) działalność hodowlana, prowadzona na tym terenie, nie może być inwestycją szczególnie szkodliwą dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogącą pogorszyć stan środowiska (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. – Dz.U. z 1998 r. nr 93, poz. 589),
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 30% powierzchni działki,
  - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów gospodarskich w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Szkolnej i 30,0 m od terenów 5MN,
  - d) maksymalna wysokość budynków – 6 m do kalenicy dachu,
  - e) parametry budynków mieszkalnych – jak w p. 2,
  - f) od strony zachodniej terenu 7MR przylega planowany obszar chronionego krajobrazu doliny Samicy Kierskiej, więc teren ten nie może stanowić zagrożenia dla środowiska przyrodniczego doliny rzeki Samicy.
4. Wyznacza się tereny pod działalność gospodarczą, oznaczone w planie symbolem 2 AG i 37 AG:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów produkcyjnych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Szkolnej,

- b) na w/w terenie nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U.z 1998 r. nr 93, poz. 589), oraz takich, których uciążliwość przenika na teren nieruchomości należących do osób trzecich i jest w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
  - c) działalność gospodarcza nie może być wodochłonna oraz nie może być źródłem dużej ilości odpadów technologicznych,
  - d) dopuszcza się podział terenu na nowe działki o minimalnej powierzchni 13000 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 40% powierzchni działki,
  - f) należy przeznaczyć przynajmniej 20% powierzchni działki na cele zieleni izolacyjnej; zieleń lokalizować wzdłuż granic działki, szerokość pasa zieleni min. 8,0 m,
  - g) zakazuje się sytuowania obiektów, których wysokość jest większa niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - h) nachylenie połaci dachowych: 15-20°,
  - i) jako nośniki energii należy stosować gaz, olej opałowy względnie energię elektryczną,
  - j) parkingi należy zlokalizować na terenie własnej posesji.
5. Wyznacza się tereny pod usługi rzemieślnicze bez prawa zabudowy mieszkaniowej, oznaczone w planie symbolem 1 UR:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Szkolnej,
  - b) na w/w terenie nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U.z 1998 r. nr 93, poz. 589), oraz takich, których uciążliwość przenika na teren nieruchomości należących do osób trzecich i jest w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
  - c) dopuszcza się podział terenu na nowe działki o minimalnej powierzchni 2600 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 35% powierzchni działki,
  - e) należy przeznaczyć przynajmniej 20% powierzchni działki na cele zieleni izolacyjnej; zieleń lokalizować wzdłuż granic działki, szerokość pasa zieleni min. 8,0 m,
  - f) zabudowa jednokondygnacyjna,
  - g) nachylenie połaci dachowych: 15-20°,
  - h) jako nośniki energii należy stosować gaz, olej opałowy względnie energię elektryczną,
  - i) parkingi należy zlokalizować na terenie własnej posesji.
6. Wyznacza się teren pod oświatę na terenie oznaczonym symbolem 14 UO:
- a) na w/w terenie przewiduje się lokalizację szkoły dla obsługi Zielątkowa i okolic,
  - b) architektura obiektu winna stanowić atrakcyjny akcent architektoniczny w krajobrazie Zielątkowa,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony pasa drogowego 10,0 m,
  - d) dachy spadziste o nachyleniu połaci 20-40°,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 30% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy – do II kondygnacji nadziemnych,
7. Adaptuje się teren wraz z budynkiem pod usługi handlowo-kulturalne na terenie oznaczonym symbolem UH/UK:
- a) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 50% powierzchni działki,
  - c) zabudowa dwukondygnacyjna: parter i poddasze użytkowe,
  - d) nachylenie połaci dachowych: 25-40°,
  - e) jako nośniki energii należy stosować gaz, olej opałowy względnie energię elektryczną,
  - f) parkingi należy zlokalizować na terenie własnej posesji.
8. Adaptuje się teren pod usługi – remizę straży pożarnej na terenie oznaczonym UI:
- a) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę w/w obiektu wyłącznie dla potrzeb remizy strażackiej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 50% powierzchni działki.
9. Wyznacza się teren boiska sportowego, oznaczonym w planie symbolem 11US:
- a) teren boiska powinien być otoczony pasem zieleni izolacyjnej wysokiej,
  - b) parking winien być urządzony na terenie działki pod boisko,
  - c) dopuszcza się budowę parterowego budynku dla obsługi terenu sportowego o dachu stromym.
10. W zakresie komunikacji ustala się:
- a) adaptuje się w planie istniejące ulice:
    - ul. Leśną (drogę powiatową), ul. Dworcową (drogę powiatową) i ul. Szkolną o funkcji ulic lokalnych,
    - ul. Krętą, Łąkową i Krótką o funkcji ulic dojazdowych,
  - b) szerokość ulic, wymienionych w p. a – w istniejących granicach,
  - c) odległość zabudowy od linii rozgraniczających pasów drogowych określa rysunek planu,
  - d) projektuje się drogi osiedlowe o funkcji ulic dojazdowych KD o następujących parametrach technicznych:
    - pas drogowy – 10,0 m
    - postulowana szerokość jezdni – 5,5 m,
  - e) projektuje się ciąg pieszo-jezdny KX o szerokości 6,0 m,
  - f) w ulicach Dworcowej, Leśnej i Szkolnej należy zrealizować – w oparciu o koncepcję opracowaną dla gminy Suchy Las w 1998 r. – drogi rowerowe,
  - g) przy włączaniu dróg dojazdowych KD do dróg lokalnych KL należy uwzględnić trójkąty widoczności o długości boków 5,0 m,
  - h) przy połączeniu drogi dojazdowej 65KD z ciągiem pieszo-jezdny KX należy uwzględnić wykonanie umocnionej nawrotki na całej szerokości pasa drogowego, tj. 10,0 m,

- i) pas drogi dojazdowej 60 KD zostanie poszerzony do 10,0 m w ramach odrębnego planu zagospodarowania przestrzennego dla sąsiedniego terenu.
11. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- adaptację istniejącej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę w projektowanych ulicach,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do realizowanej oczyszczalni ścieków w Chludowie,
  - wyznacza się tereny pod przepompownie ścieków, oznaczone symbolami 45 NO i 46 NO, które będą tłoczyć ścieki z południowej i zachodniej części wsi,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz do miejsc ich utylizacji,
- c) w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
- docelowo odprowadzenie wód opadowych poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej do najbliższych rowów leżących poza obszarem planu,
  - przed wprowadzeniem wód opadowych do rowu należy wybudować osadnik wód deszczowych,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie na terenie działki nie naruszając interesu osób trzecich;
- d) ścieki technologiczne – należy wywozić do miejsc ich utylizacji,
- e) w zakresie energetyki ustala się:
- adaptuje się istniejące trzy trafostacje i projektuje się następane 4 – oznaczone symbolem EE,
  - wielkość terenu pod projektowane trafostacje: 5,0 x 5,0 m,
  - adaptuje się linię wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną- pasem terenu, oznaczonym na planie symbolem 19 E/Z, o szerokości 5,0 m,
  - zabudowa mieszkaniowa od osi w/w linii musi być odsunięta na odległość 5,0 m.
- f) w zakresie gazownictwa – zakłada się rozbudowę istniejącej sieci gazowej.
12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na terenie każdej posesji i okresowy ich wywóz na Wysypisko Odpadów Komunalnych.

§6

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwalenia planu, w wysokości 30%.

§7

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzony uchwałą nr XV/84/94 Rady Gminy Suchy Las z dnia 8 grudnia 1994 r., w części sprzecznej z ustaleniami niniejszej uchwały.

§8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Suchy Las.

§9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Suchy Las

(-) mgr Grażyna Głowacka