

2035

UCHWAŁA Nr IX/81/2003 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 22 maja 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Biedrusko, na terenie działek o nr ewid. 219L/6, 219L/7, 219L/8, 219L/9, 219L/10, 219L/11, 219L/12, 219L/13, 219L/14, 219L/15, 219L/16, 219L/17, 219L/18, 219L/19 oraz części działek o nr ewid. 9 i 219L/5

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 obrębie Biedrusko, na terenie działek o nr ewid. 219L/6, 219L/7, 219L/8, 219L/9, 219L/10, 219L/11, 219L/12, 219L/13, 219L/14, 219L/15, 219L/16, 219L/17, 219L/18, 219L/19 oraz części działek o nr ewid. 9 i 219L/5

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§2. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze działek wymienionych w ust. 1.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1:500, 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. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem Mj,
2. tereny pasa technicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem PT,
3. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
4. tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem kDP, dW,
5. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
6. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
7. 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.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z propozycją zawartą na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki powstałej z wtórnego podziału nie będzie mniejsza niż 900,0 m²,
3. Ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą nieruchomości nr ewid. 219L/11, gdzie ze względu na potrzebę zniesienia współwłasności terenu istniejącego budynku mieszkalnego niektóre z nowo powstałych działek mogą mieć powierzchnię mniejszą niż 900,0 m², jednak nie mniejszą niż 600 m²,
4. Ze względu na proponowane podziały nieruchomości ustala się konieczność łączenia części istniejących nieruchomości w nowe działki budowlane o bardziej regularnym kształcie, zgodnie z rysunkiem planu – dotyczy to działek nr ewid. 219L/15, i 219L/16 oraz o nr ewid. 219L/11, 219L/12 i 219L/13,
5. 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 jednego budynku pomocni-

- czego, pełniącego funkcje garaży wolnostojących lub inne funkcje, uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z wyłączeniem jakiegokolwiek działalności gospodarczej,
- b) zabudowa musi być sytuowana w następujący sposób:
- domy mieszkalne tylko zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu,
 - budynki pomocnicze – bez prawa przekraczania wyznaczonych linii zabudowy,
 - na terenie oznaczonym symbolem 2Mj obowiązuje dodatkowo tylna nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 25,0 m. od granicy lasu
- c) na działce nr 219L/6 budynki mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przedstawionymi na rysunku planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej (suma powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i budynku pomocniczego) – do 25% powierzchni działki, przy czym maksymalną powierzchnię budynku pomocniczego ustala się na 40,0 m²,
- e) udział zieleni w zagospodarowaniu działki – min. 50%,
- f) dopuszczalna wysokość:
- budynku mieszkalnego wynosi 8,0 m. w kalenicy dachu (jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym),
 - budynku pomocniczego – nie więcej niż 3,5 m. od stropu dachowego,
- g) poziom posadowienia posadzki budynku mieszkalnego – maksimum 0,5 m. od poziomu terenu,
- h) dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyłe o nachyleniu połaci 25⁰-45⁰,
- i) dla budynków pomocniczych zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 20⁰,
- j) w przypadku remontu lub przebudowy istniejącego budynku szachulcowego nr 1, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie może ulec zmianie bryła oraz kształt dachu i rodzaj pokrycia dachowego,
- k) parkowanie min. 2 stanowiska postojowe, należy zapewnić w granicach własnej działki,
- l) wjazdy (wyjazdy) z działek przyległych do drogi powiatowej – wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- l) dla działek nr 219L/13 i 219L/14 zaleca się lokalizację wjazdów od południa, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela istniejącej drogi (dz. nr 169, ark. 4, obręb Radojewo, miasto Poznań),
- m) ogrodzenia działek ustala się na granicy działek, do wysokości maksimum 1,80 m., ażurowe co najmniej na 70% swojej długości,
6. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
 - b) zakaz stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska, takich jak koks, węgiel i spalanie odpadów.
7. Dopuszcza się etapowanie realizacji zabudowy w zależności od potrzeb i możliwości finansowania inwestycji.
8. Ustala się wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych, zlokalizowane przy granicy nieruchomości.
9. Ze względu na przebiegający po zachodniej stronie drogi publicznej 10kDP kabel wojskowej łączności specjalnej wszelkie inwestycje na etapie projektu muszą być uzgodnione z Jednostką Wojskową Nr 2823 w Poznaniu.
- §7.** Dla terenów pasa technicznego PT ustala się:
- Wyznacza się pasy techniczne wzdłuż drogi publicznej o szerokości 5,0 m. w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – jako tereny przeznaczone na cele publiczne z możliwością lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń drogowych, np. chodnika i ewentualnie ścieżki rowerowej.
- §8.** Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:
- Projektuje się kompaktową stację transformatorową typu miejskiego na działce o wymiarach 5,0x5,0 m. zgodnie z rysunkiem planu, zasilaną projektowaną linią kablową SN-15kV od strony miasta Poznania ułożoną w pasie technicznym PT. Podłączenie nastąpi na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda zakład energetyczny na etapie opracowania planu zagospodarowania terenu poszczególnych działek.
- §9.** Dla terenów komunikacji kDP i dW ustala się:
1. Obsługa terenu nasępi z drogi powiatowej 32206 Poznań-Bolechowo, oznaczonej symbolem 9kDP (jezdnia w kierunku Poznania) i 10kDP (jezdnia w kierunku Bolechowa) oraz z istniejącej niepublicznej drogi wewnętrznej 3dW, szerokości 6,0 m. w liniach rozgraniczających zakończonej placem nawrotu.
 2. Ustala się konieczność korekty przebiegu niepublicznej drogi wewnętrznej 3dW w celu prawidłowego włączenia w drogę publiczną.
 3. Zaleca się wprowadzenie przez administratora drogi publicznej zakazu parkowania samochodów w pasie niepublicznej drogi wewnętrznej 3dW.
 4. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej posesji, zgodnie z potrzebami danej funkcji.
 5. Wszelkie parkingi i dojazdy o utwardzonej nawierzchni powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub częściowo-

wo nieutwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§10. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg – docelowo sieć wodociągowa podłączona do miejskiego systemu wodociągowego miasta Poznania, do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
 - b) kanalizacja sanitarna – docelowe podłączenie do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej miasta Poznania; w rozwiązywaniu czasowym dla kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności na nieczystości płynne i wywóz 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 gazowa – docelowo przewiduje się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej (gaz ze stacji redukcyjnej I^o znajdującej się w Radojewie); do czasu realizacji zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych na gaz propan – butan, autoryzowanych firm, zlokalizowanych na działkach przy spełnieniu przepisów przeciwpożarowych,
 - f) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana,
 - g) gromadzenie odpadów stałych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej 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 ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

Na terenie objętym planie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

w rozumieniu 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), określonych w Rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z zakwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490) lub innych odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§12. 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

§13. Ustala się 30% 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.

§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

