

**Uchwała nr XL/357/2009**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 24 września 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Jelonek dla działki o nr ew. 263**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:*

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jelonek dla działki o nr ew. 263, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1
  - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2,
  - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

## § 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie – należy przez to rozumieć przestrzenny, wysokościowy akcent będący dzwonnica kościelną, stanowiący część budynku kościoła lub odrębny obiekt budowlany;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nośnikach reklamowych – rozumie się urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) obiektach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to budowle i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłe oraz elektroenergetyczne;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

#### Przeznaczenie terenu

## § 3.

1. Ustala się przeznaczenie terenu - teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **Uk**.
2. Symbol graficzny przeznaczenia terenu, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 4.

1. Ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy.
2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych i przekaźnikowych telefonii komórkowej.
4. Ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych.

5. Ustala się dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych na potrzeby związane z przeznaczeniem terenu o maksymalnej jednostkowej powierzchni 6m<sup>2</sup>.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 5.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego.
2. Ustala się obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia terenu objętego planem w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej ujęcia wody podziemnej w Złotnikach oraz w obszarze zasobowym tego ujęcia wody.
3. Ustala się nakaz wykorzystania nadmiaru mas ziemnych podczas prac budowlanych w obrębie nieruchomości lub usuwania jej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek zachowania na granicy z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się nakaz magazynowania odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 6.**

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.
2. Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien ustalić z właściwym organem ochrony zabytków zakres prowadzenia ewentualnych prac archeologicznych.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 7.**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

### **§ 8.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem Uk ustala się lokalizację kościoła, dominanty dzwonnicy, budynku parafialnego z lokalami mieszkalnymi, budynku gospodarczo-garażowego, miejsc postojowych, obiektów małej architektury.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki.
4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30% powierzchni działki.
5. Ustala się wysokości zabudowy:
  - 1) budynku kościoła do 15,0 m do kalenicy,
  - 2) dominanty do 25,0 m do najwyższego punktu;
  - 3) budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m ;
  - 4) budynku parafialnego do 9,0m;
6. Ustala się dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
7. Ustala się dowolną geometrię dachu;
8. Ustala się dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu.
9. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 4500m<sup>2</sup>.
10. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych**

### **§ 9.**

Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§ 10.**

Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

### **§ 11.**

1. Ustala się dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Złotnikach zachowanie obowiązujących zakazów i nakazów ustanowionych przepisami odrębnymi.

2. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
3. Ustala się zachowanie przepływu rowu melioracyjnego oraz zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 1,5m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się dopuszczenie budowy kładek na rowie melioracyjnym.
5. Ustala się dopuszczenie zmiany przebiegu rowu melioracyjnego oraz dopuszczenie przekrycia otwartego rowu melioracyjnego w rurociąg w uzgodnieniu z zarządcą rowu.
6. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenażowymi, należy je przebudować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
7. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
8. Ustala się zachowanie strefy oddziaływania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia do czasu jej skablowania, zgodnie z rysunkiem planu – gdzie wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
9. Ustala się zachowanie ograniczeń wynikających z położenia części terenu objętego planem w pasie ochronnym linii radiowej Poznań – Szczecin.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 12.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Złotnickiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.
2. Należy zapewnić na terenie **Uk** minimum 15 miejsc postojowych na 100 osób uczestniczących w zgromadzeniu.
3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując odległości pomiędzy przewodami zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych :
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z połąci dachowych bezpośrednio na terenie działki,
    - b) z powierzchni utwardzonych poprzez urządzenia podczyszczające do rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) ustala się dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjno-odparowującego dla wód opadowych na terenie nieruchomości,
    - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych z wyłączeniem paliw węglowych;
  - 2) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszczenie skablowania wszystkich nadziemnych linii elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej wbudowanej w budynek dla potrzeb nowych obiektów na terenie.

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 13.**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **Stawki procentowe**

#### **§ 14.**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

## **Rozdział III**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

#### **§ 16.**

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