

**UCHWAŁA NR XLI/370/09**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 29 października 2009 r.**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Goleńczewo-Północ dla działki o nr ewid. 248 i części działki o nr ewid. 246/7**

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 zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Goleńczewo-Północ* - uchwalonego Uchwałą Nr LII/502/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lutego 2002 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 32, poz. 989 - dla działki o nr ewid. 248 i części działki o nr ewid. 246/7, zwaną dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu 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:
  - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi, trwale związane z gruntem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od dróg, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) dachu pochyłym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 7) materiał dachówkopodobny – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym.

## **Rozdział II Przepisy szczegółowe**

### **Przeznaczenie terenu**

#### **§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KD-D**;
- 3) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **KDX**;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem **E**.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 4**

Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych,
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

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

## § 5

Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu wymagane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

## § 6

1. Z uwagi na lokalizację na sąsiednich działkach położonych poza granicami planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ustala się obowiązek nawiązania nowej zabudowy charakterem i skalą do historycznej zabudowy wsi.
2. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji w obrębie wykopów budowlanych, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne wydanym przez odpowiednie służby ochrony zabytków.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

## § 7

Ustala się nakaz wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu drogi i ciągu pieszego z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

## § 8

1. Dla terenu **1MN** ustala się:
  - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych;
  - 3) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszczenie zblokowania garaży wolnostojących w części frontowej lub tylnej sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;

- 8) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie garaży murowanych;
  - 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 10) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 11) dla budynków garażowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
  - 12) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
    - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 13) maksymalną wysokość budynków garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) dla budynków z dachami pochyłymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 14) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
  - 15) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
  - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
2. Dla terenów **2MN i 3MN** ustala się:
- 1) przyłączenie tych terenów do terenów mieszkaniowych znajdujących się poza obszarem objętym planem;
  - 2) zakaz zabudowy.
3. Dla terenu **E** ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej,
  - 2) wymiary terenu - zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach wolnych od zainwestowania.

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

#### **§ 9**

Nie określa się terenów wymagających określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

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

#### **§ 10**

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 800 m<sup>2</sup>;
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 20 m.
4. Orientacyjny podział działek określono na rysunku planu.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

### § 11

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach **2MN** i **3MN** zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2.
2. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
3. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, należy je przebudować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

### §12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
  - 1) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD-D** – klasę drogi dojazdowej, o szerokości 10 m;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie drogi i ciągu pieszego;
  - 3) dla publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KDX** ustala się szerokość 4m;
  - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów **1MN**, **2MN**, **3MN** oraz **E** z terenu drogi publicznej **KD-D**;
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
4. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych:
    - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej;
    - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
    - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) z powierzchni utwardzonych do projektowanej kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) stosowanie takich paliw i urządzeń do ich spalania, które odpowiadają wymogom ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz stosowania paliw węglowych;
  - 3) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

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

#### **§ 13**

Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy 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**

Tracą moc ustalenia uchwały Nr LII/502/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo - Północ – na terenie objętym niniejszym planem.

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

#### **§ 17**

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