

UCHWAŁA NR L/464/10
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej na terenie pomiędzy ulicą Dworcową, działką o nr ewid. 18, północną granicą planu oraz granicą sołectw Zielątkowo i Chłudowo

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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) i 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej - uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/425/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 89, poz. 1762 - na terenie pomiędzy ulicą Dworcową, działką o nr ewid. 18, północną granicą planu oraz granicą sołectw Zielątkowo i Chłudowo, 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 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 zmianą planu określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) materiał dachówkopodobny – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym;
- 7) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN oraz 2MN;
- 2) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E oraz 2E;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KD-D oraz 2KD-D;
- 4) teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony symbolem KDX;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz 4KDW.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych i przekaźnikowych telefonii komórkowej;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2m^2 na jednej działce budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz przekraczania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz prowadzenia działalności mogącej powodować przekroczenia standardów emisyjnych, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w obrębie wykopu budowlanego, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem odpowiednich służby ochrony zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz pozostawienia minimum 5% powierzchni biologicznie czynnej na terenach dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo budynku garażowo-gospodarczego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, budynku gospodarczego i budynku garażowo-gospodarczego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40m^2 ;
- 4) zakaz lokalizowania blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° ;
- 9) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych:
- 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;
- 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 13) zastosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków;
- 14) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym, materiału dachówkopodobnego lub materiału naturalnego;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 16) dopuszczenie remontów istniejących budynków;
- 17) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków wyłącznie zgodnie z parametrami określonymi w niniejszym planie.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) wydzielenie działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

§ 9. Nie określa się terenów wymagających określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek w wielkości 20m.

§ 11. W zakresie szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi nakaz ich przebudowy na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;
- 3) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 4) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, do czasu ich skablowania lub usunięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony, z zakazem zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D oraz 2KD-D, o szerokości 10 m,
 - b) publiczny ciąg pieszo - jezdny, oznaczony symbolem KDX, o szerokości 6,0 m,
 - c) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 1KDW o szerokości 10,0 m,
 - d) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 2KDW, o szerokości 6,0 m zakończoną placem do zawracania o szerokości 12,0m,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 3KDW i 4KDW, o szerokości 8,0 m zakończone placami do zawracania o szerokości 12,0m,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg,
 - g) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługę komunikacyjną:
 - terenów 1MN z drogi publicznej 1KD-D oraz z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - terenów 2MN z dróg publicznych 1KD-D oraz 2KD-D, z publicznego ciągu pieszo - jezdnego KDX, z dróg wewnętrznych 1KDW - 4KDW oraz z drogi publicznej ul. Dworcowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - działki o nr ewid. 17/6 z drogi publicznej ul. Dworcowej, będącej poza obszarem opracowania planu, poprzez działkę o nr ewid. 17/4.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,

- b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu z zachowaniem interesów osób trzecich,
 - z powierzchni utwardzonych dróg poprzez urządzenia podczyszczające do gruntu, rowów melioracyjnych, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z powierzchni utwardzonych pozostałych terenów do gruntu lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.
- 4) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem wprowadzania źródeł energii odnawialnych i energii elektrycznej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) obowiązek magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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 %.

§ 15. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIV/425/2001 z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielątkowo, rejon ulic Szkolnej, Leśnej i Dworcowej, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2001 r., Nr 89, poz. 1762, na terenie objętym niniejszą uchwałą.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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