

UCHWAŁA NR XXXVI/348/13
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Zielątkowie dla działek o nr ewid. 210/3 i 210/4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielątkowie dla działek o nr ewid. 210/3 i 210/4, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń 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 planu w skali 1:1000, 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 planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkalno - usługowym – należy przez to rozumieć budynek zawierający jeden lokal mieszkalny oraz lokal lub lokale użytkowe o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;

- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 6) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 8) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN oraz 3MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDx;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 7) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenie MN/U - 2m² oraz na terenach MN - 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na siedliska przyrodnicze, siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczony został obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Samicy” PLB300013, w granicach którego położony jest obszar opracowania planu;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 2MN oraz 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;

- 8) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 13) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 14) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowym oraz dodatkowego minimum 1 stanowiska w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym jednorodzinym.

2. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym;
- 5) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;

- 11) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 12) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 13) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo – garażowego nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe zlokalizowane w budynku garażowym i minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usługowej.

3. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

4. Dla terenu K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury gospodarowania ściekami;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów 1MN, 2MN i 3MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000 m².

3. Dla terenu MN/U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000 m².

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

- 1) wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 2) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenarskiej nakaz jej odtworzenia lub zastosowania rozwiązań zastępczych po uzgodnieniu z administratorem sieci.

§ 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 - 3KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) drogę publiczną klasy dojazdowej 4KD-D, stanowiącą poszerzenie drogi gminnej znajdującej się poza obszarem planu, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW - 5KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem KDx, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D oraz z dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - g) obsługę komunikacyjną terenu 2MN z dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW,
 - h) obsługę komunikacyjną terenu 3MN z dróg publicznych 1KD-D, 3KD-D,
 - i) obsługę komunikacyjną terenu MN/U z dróg publicznych 1KD-D, 4KD-D oraz ciągu pieszo-jezdnego KDx;
- 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) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów 1MN-3MN oraz terenu MN/U docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu przyłączenia do sieci, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z powierzchni utwardzonych dróg docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, przy czym na terenach 1MN-3MN wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
 - 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 10) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Suchy Las i przepisami odrębnymi;
 - 11) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie ustala się sposobów 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 20 %.

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

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