

**UCHWAŁA NR LVII/502/2006**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 21 września 2006 r.**  
**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las**  
**- rejon ulicy Fortecznej II.**

*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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128), 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 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:*

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej II, obejmujący działki o nr ewid. 1056/1, 1130, 1131, 1132, 1133 oraz część działki o nr ewid.: 1056/2 w Suchym Lesie, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r. oraz uchwałą nr L/428/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2006 r.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

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) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej;
- 5) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

**§ 3**

Ustala się planu następujące przeznaczenie terenów :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem M/U;
- 4) tereny istniejących usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U1;
- 5) teren zbiornika ewaporacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny istniejących ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

## § 4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów ;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania, z wyjątkiem linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych ;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy ;
- 4) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających ;
- 5) tereny istniejących ogródków działkowych.

## § 5

Ilekczo w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z dnia 3 grudnia 2004 roku) ;
- 2) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi ;
- 3) funkcji – należy przez to rozumieć funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu określoną w przepisach szczególnych;

## Rozdział II Przepisy szczegółowe

## § 6

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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, MN1 ustala się:
  - 1) formę zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) wyłącznie na terenie o symbolu MN1 dopuszcza się alternatywnie zabudowę bliźniaczą;
  - 3) zakaz zabudowy szeregowej;
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy - określoną na rysunku planu;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy - 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu;
  - 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać:
    - a) 30 % powierzchni działki - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 35 % powierzchni działki - dla zabudowy bliźniaczej;
  - 7) budynki garażowe wolnostojące, w budynku mieszkalnym lub dobudowane do budynku mieszkalnego, z zakazem zblokowania budynków garażowych na granicy działek;
  - 8) dopuszcza się zblokowanie budynków garażowych na granicy działek zabudowy bliźniaczej na terenie o symbolu MN 1;
  - 9) dla budynków mieszkalnych - dachy strome o nachyleniu połąci  $18^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , z zachowaniem zasady symetryczności kąta nachylenia;
  - 10) dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem zastosowania zróżnicowanej wysokości bryły budynku;
  - 11) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
    - a) ustala się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
      - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i 10 m - dla terenów zabudowy bliźniaczej,
      - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż  $800\text{ m}^2$  - dla terenów zabudowy wolnostojącej, i  $400\text{ m}^2$  - dla terenów zabudowy bliźniaczej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M/U ustala się:
  - 1) formę zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) jako funkcję uzupełniającą dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustala się zabudowę usługową;
  - 3) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach jednego budynku;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 4, 5 pkt 6 ppkt a, pkt 7, 9, 10;
  - 5) zakaz podziału nieruchomości.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się:
- 1) pozostawienie istniejących obiektów budowlanych z możliwością przebudowy i rozbudowy;
  - 2) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 50% powierzchni działki;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m do kalenicy dachu od poziomu terenu;
  - 4) zakaz podziału nieruchomości.

## § 7

Pozostawia się aktualne przeznaczenie dla terenów istniejących ogródków działkowych ZD. Wszelkie przebudowy i rozbudowy na ww terenie należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

Na terenie objętym planem dopuszcza się zmianę istniejącego ukształtowania terenu.

## § 9

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

1. Dla terenów komunikacji KD i KDW ustala się:

- 1) obsługa terenu nastąpi z ul. Fortecznej, nowoprojektowanym układem dróg dojazdowych publicznych i wewnętrznych o szerokości:
  - drogi dojazdowe publiczne KD: 10.0 m w liniach rozgraniczających,
  - drogi dojazdowe wewnętrzne KDW: 8.0 m w liniach rozgraniczających;
- 2) geometrię ulic oraz trójkąty widoczności - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu dróg wewnętrznych KDW z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

- 1) docelowe wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg – podłączony do gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem możliwości jej przebudowy;
  - b) kanalizacja sanitarna – docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzić poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Borówkowej; tymczasowo dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do miejsc ich utylizacji,
  - c) kanalizacja deszczowa:
    - docelowo wody opadowe należy odprowadzić poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej w drogach dojazdowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Borówkowej,
    - w rozwiązaniu czasowym lub alternatywnym dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w zbiorniku ewaporacyjnym, zlokalizowanym na terenie oznaczonym symbolem WS, zgodnie z rysunkiem planu, do którego odprowadzane byłyby wody opadowe z terenu dróg i powierzchni utwardzonych lub odprowadzanie wód opadowych do istniejącego systemu melioracyjnego na zasadach określonych jego właściciela,
    - wody opadowe z dachów projektowanych budynków mogą być gromadzone na działkach i wprowadzane do gruntu lub zbierane do zbiorników i wykorzystywane do podlewania zieleni,
  - d) energia elektryczna - na warunkach określonych przez zakład energetyczny; dopuszcza się realizację nasłupowych stacji transformatorowych w projektowanych drogach,
  - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci, na warunkach określonych przez zakład gazowniczy,
  - f) sieć telefoniczna - realizowana jako podziemna, skablowana;

3. Zachowanie strefy ochronnej kabla JW 2823 przebiegającego wzdłuż ulicy Fortecznej, zgodnie z rysunkiem planu. Ponadto ustala się konieczność szczegółowego uzgodnienia sposobów zabezpieczeń w/w kabla przed rozpoczęciem zainwestowania na opracowywanym terenie.

4. Na terenie objętym opracowaniem istniejącą infrastrukturę wraz z strefami ochronnymi oraz linie energetyczne, kabel JW 2823 możliwe są do przełożenia lub skablowania, po uzyskaniu stosownych pozwoleń; do czasu ich skablowania obowiązują pasy wolne od zabudowy o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami, mierzonymi po obu stronach linii od skrajnych przewodów;

5. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

## § 10

### **1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) nakazuje się stosowanie w budynkach lokalizowanych w obszarze jednej działki wzajemnie zharmonizowanych: pokryć dachowych, form architektonicznych, wystrojów elewacji i kolorystyk;
- 2) zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy tych budynków i budowli;
- 3) do czasu realizacji obiektów budowlanych zgodnych z planowanym przeznaczeniem terenu istniejące nieruchomości mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) odpady stałe z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji i wywozić do miejsc ich utylizacji ;
- 3) do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe lub płynne względnie, odnawialne źródła energii z zakazem stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz stosowania ogrzewania kominkowego jako jedyne źródła ciepła;
- 4) zasady kształtowania klimatu akustycznego – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi;
- 5) północna część planu objęta jest zasięgiem obszaru zasobowego strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Złotnikach, ustanowionej decyzją Wojewody Wielkopolskiego z 15 maja 1992 r., w której – dla terenu objętego planem - dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i instalacji powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

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

na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

### **4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w pasie drogowym na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących,
- 2) wprowadzanie tablic informacyjnych na terenie działek oraz na obiektach budowlanych i ogrodzeniach dopuszczalne jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

### **5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów :**

na obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

na obszarze objętym planem nie występuje scalanie i podział nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

## **§ 11**

Ustala się 1 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

## **§ 12**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

## **§ 13**

1. Uchwała i załącznik nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr LVII/502/2006**  
**Rady Gminy Suchy Las**  
**z dnia 21 września 2006 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej II, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2002 r. nr 197, poz. 1667).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las uchwały nr XXVII/237/2004 z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej II.

W dniu Suchy Las, dnia 22 lutego 2005 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 29 grudnia 2005 r. do 30 stycznia 2006 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 19 kwietnia 2006 r. do 23 maja 2006 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 7 czerwca 2006 r.

W dniu 22 maja 2006 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 1 uwagę, którą uwzględniono.

W dniu 21 września 2006 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwałą, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi a następnie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.