

UCHWAŁA NR X/76/2007
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia 31 maja 2007 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o nr ewid.: 428/1, 428/2, 429/1 i 429/2 oraz w Złotkowie na terenie działek o nr ewid.: 83/2 i 85/1.**

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. 1547, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327) 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) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o nr ewid.: 428/1, 428/2, 429/1 i 429/2 oraz w Złotkowie na terenie działek o nr. ewid.: 83/2 i 85/1, 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 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
4. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach skośnych** – rozumie się przez to dachy połaciowe o kącie nachylenia powyżej 10 stopni;

- 2) **froncie działki** – rozumie się przez to granicę działki budowlanej przyległą do terenu drogi publicznej z wyłączeniem narożnikowych działek budowlanych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granic działki budowlanej;
- 4) **objektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłe oraz elektroenergetyczne;
- 5) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem **P/U**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone symbolem **KD-S**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KD-D**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) reprezentacyjny charakter elewacji zabudowy od strony drogi **KD-S**;
- 2) zakaz budowy pełnych ogrodzeń i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) możliwość umieszczania wolnostojących urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, o maksymalnej wysokości 12 m, w obrębie terenu o symbolu **P/U** z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§5

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w granicach planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli raport ten wykaże uciążliwość przedsięwzięcia na granicy z terenami mieszkaniowymi, z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego;
- 4) ewentualne emisje substancji szkodliwych nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm;
- 5) zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków deszczowych i bytowych do gruntu.

Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§6

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7

1. Zagospodarowanie dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie istniejących zadrzewień obowiązują przepisy odrębne.
3. Powierzchnie nieutwardzone terenów dróg należy zagospodarować zielenią.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **P/U** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości 40m od projektowanej krawędzi jezdni drogi **KD-S**;
- 2) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy – nie większą niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych i urządzeń infrastruktury sieciowej w pasie pomiędzy granicą działki a linią zabudowy;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na terenie nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,50 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu **P/U** z drogi **KD-D** oraz docelowo również, poprzez projektowaną drogę serwisową, z drogi **KD-S**;
- 10) wyklucza się możliwość tymczasowej obsługi komunikacyjnej z drogi nr 11;
- 11) dla budynków ze stałym pobytym ludzi konieczność zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwość drogi **KD-S** do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§9

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działek w wielkości 1500 m² oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wszystkich nowo wydzielonych działek.
3. Określona minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

1. Należy uwzględnić przebieg wojskowego kabla telekomunikacyjnego i jego strefę ochronną - 1m od osi kabla.
2. Zakazuje się ustawiania wolnostojących urządzeń reklamowych oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowej sąsiadujących dróg.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12

1. Dla terenu drogi publicznej o parametrach drogi dojazdowej, zakończonej placem do zawracania, oznaczonej symbolem **KD-D** ustala się:
 - 1) minimalną szerokość jezdni 5,5 m;

- 2) zagospodarowanie zielenią w sposób nie kolidujący z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 4) możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w obrębie pasa drogowego.
2. Dla terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem **KD-S** ustala się:
- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni z wyjątkiem kolidujących z przebiegiem projektowanej drogi **KD-S**;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 3) możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w obrębie pasa drogowego.
3. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
- 1) docelowo zaopatrzenie w wodę poprzez wybudowanie magistrali wodociągowej wzdłuż ulicy Obornickiej od istniejącego przewodu Ø500mm w ul. Sprzecznej w Suchym Lesie, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
 - 2) tymczasowo – ujęcie własne wody lub wybudowanie wodociągu od istniejącego przewodu Ø100mm w ul. Czereśniowej w Gołęczewie, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
 - 3) rozprowadzenie sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) możliwość lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) jako rozwiązanie tymczasowe do zbiorników bezodpływowych o gwarantowanej szczelności i wywóz do oczyszczalni ścieków,
 - c) w przypadku występowania ścieków technologicznych konieczność ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) tymczasowo z powierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu – do zbiorników odparowujących, bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie **P/U**,
 - c) czystych wód z połaci dachowych - do gruntu,
 - 3) w przypadku konieczności naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego zapewnienie rozwiązania zastępczego;
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów umożliwiającej ich odzysk lub unieszkodliwienie;
 - 2) zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
 - 3) gromadzenie odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i transportowanie ich do miejsc unieszkodliwiania;
 - 4) zakaz składowania i unieszkodliwiania odpadów na działkach objętych planem.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) stosowanie gazu ziemnego z gazociągu, na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 2) w przypadku zastosowania systemu ogrzewania olejowego dopuszczenie wykorzystania wyłącznie olejów niskoemisyjnych;
 - 3) możliwość stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
 - 4) możliwość stosowania wyłącznie niskoemisyjnych technologii grzewczych.
7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) przyłączenie nowych obiektów na warunkach, które określi gestora sieci;
 - 2) realizację nowobudowanej sieci elektroenergetycznej jako kablowej podziemnej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
 - 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych następowych w pasie drogowym drogi **KD-D**;
 - 4) możliwość budowy nowych konsumentowych stacji transformatorowych w ramach powierzchni zabudowy, których ilość i lokalizacja zostanie określona na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, określonych przez gestora sieci.
8. Dopuszcza się rozbudowę, remonty, kablowanie, przekładanie istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez gestorów sieci w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie wyznacza się terenów, dla których wymagane jest określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

Stawka służąca naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§14

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§15

Dla gruntów rolnych klasy IVa, położonych na obszarze, którego granice określa plan, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - Decyzją DR II 6060-104 /06 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 października 2006 r.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§17

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

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr X/76/2007
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 maja 2007 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o nr ewid.: 428/1, 428/2, 429/1 i 429/2 oraz w Złotkowie na terenie działek o nr ewid.: 83/2 i 85/1, 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 XXV/212/2004 z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/149/2003 z dnia 16 października 2003 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o nr ewid.: 428/1, 428/2, 429/1 i 429/2 oraz w Złotkowie na terenie działek o nr ewid.: 83/2 i 85/1. Zmiana uchwały wynikała ze zmiany granic obszaru objętego planem.

W dniu 8 maja 2006 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 10 listopada 2006 r. do 8 grudnia 2006 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 6 do 28 lutego 2007 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 15 marca 2007 r.

W dniu 26 lutego 2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 6 uwag, z których Wójt uwzględnił 3 w całości i 2 w części.

W wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, które nie wymagały ponowienia procedury.

W dniu 31 maja 2007 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwała, 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.