

## UCHWAŁA NR XII/93/2007

### RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki nr ew. 104/1.**

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 miejscowości Suchy Las na terenie działki nr ew. 104/1, 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 występuje termin:

- 1) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 3) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### § 3

Określa się następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty, w szczególności przedszkole, biura, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U/MN**.

#### § 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;
- 3) dopuszczalne funkcje budynków gospodarczych: garaże, pawilony ogrodowe lub altany;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup> na działce objętej planem;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz garaży blaszanych.

#### § 5

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wykluczeniem wież i anten telefonii komórkowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich;
- 3) w ramach projektowanego pasa zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów;
- 4) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;

- 5) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem § 8 pkt. 10.

## § 6

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

## § 7

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

## § 8

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd należy zapewnić z drogi przylegającej do terenu objętego planem - z ulicy Bogusławskiego;
- 2) należy na swojej działce zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju samochodów, jednak co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dla powierzchni usługowej min. 1 stanowisko na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla nowych inwestycji należy zapewnić pełne uzbrojenie w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącymi sieciami w ulicy Bogusławskiego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się obsługę z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Bogusławskiego;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Bogusławskiego;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Bogusławskiego;
- 7) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne n/n;
- 8) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się obsługę z istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 9) w zakresie sieci gazowej – ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci w ulicy Bogusławskiego;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się stosowania paliw stałych, ciekłych i gazowych pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji,
  - b) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 11) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych – ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

## § 10

Nie określa się terenów, wymagających ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

## § 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**:

- 1) na terenie U/MN może być zlokalizowany tylko jeden budynek usługowo-mieszkalny;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynku usługowo - mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) budynku gospodarczego, budynku garażowego: 1 kondygnacja, nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- 5) geometria dachów: dachy pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°, dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 20°;
- 6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 7) w przypadku realizacji dachu płaskiego lub jednospadowego attykę elewacji frontowej należy doprowadzić do linii poziomej z dopuszczeniem realizacji zwieńczenia przekraczającego tą linię;
- 8) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, place zabaw,
- 9) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w minimum 60%;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 5,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

## § 12

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

## § 13

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las, rejon Aleksandrowo - Północny Wschód*, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/449/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 października 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 139 poz. 2789.

## § 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

## § 15

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

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XII/93/2007**  
**Rady Gminy Suchy Las**  
**z dnia 30 sierpnia 2007 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki nr ew. 104/1, 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 LIV/464/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki nr ew. 104/1. W dniu 5 stycznia 2007 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 22.03.2007 r. do 20.04.2007 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia. W dniach od 24.05.2007 r. do 22.06.2007 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu zmiany planu wyznaczono do 9.07.2007 r.

W dniu 18.06.2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do projektu zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt zmiany planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu zmiany 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.