

UCHWAŁA NR XII/92/2007

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej I.**

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 uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej I, obejmujący działki o nr ewid. 1058/1, 1058/2, 1060/1, 1060/2, 1060/3 oraz części działek o nr ewid.: 1057 i 1059 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. ze zmianami.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 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 określone zostały na rysunku planu.

§ 2

1. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2, pkt. 1, 2, 3, 5, 6, 10, 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm).
2. W ustaleniach planu nie określono wymogów wynikających z art. 15, ust. 2, pkt. 4, 7, 8, 9, 11 oraz ust. 3 ustawy, o której mowa w pkt 1, ponieważ ich zakres nie występuje w przedmiocie planu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolem **MN**;
- 2) tereny istniejących ogrodów działkowych, oznaczone w planie symbolem **ZD**;
- 3) tereny komunikacji pieszej i zieleni, oznaczone w planie symbolem **KX/ZP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie symbolem **ZP**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone w planie symbolem **KD**;
- 6) teren przeznaczony pod przepompownię wody, oznaczony w planie symbolem **WP**;
- 7) teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczony w planie symbolem **E**.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) pozostawienie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy;
- 3) dopuszczenie przebudowy i zmiany lokalizacji istniejącego zbiornika bezodpływowego;
- 4) lokalizacja budynków na działce zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, sytuowaną w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicę - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza 40% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu;
- 8) ustala się dachy budynków mieszkalnych wyłącznie pochyłe, o nachyleniu połąci 25° – 45° z zachowaniem zasady symetryczności kąta nachylenia;
- 9) dopuszcza się garaże wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub wbudowane;
- 10) wysokość budynków garażowych do 4,5 m;
- 11) zakazuje się lokalizacji garaży w granicy nieruchomości i zblokowanych;
- 12) lokalizację 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde mieszkanie;
- 13) 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,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 600m^2 ;

2. Ustalenia dla terenu ogródków działkowych ZD:

- 1) zagospodarowanie terenu ogródków działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych.

3. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszej i zieleni urządzonej KX/ZP:

- 1) lokalizacja ciągu pieszego i zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się szpaler zieleni wysokiej wzdłuż ciągu pieszego;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się obiekty małej architektury.

4. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej ZP:

- 1) lokalizację zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury.

5. Ustalenia dla terenu przepompowni wody WP:

- 1) lokalizację urządzeń i obiektów przepompowni wody;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dla terenu urządzeń i obiektów elektroenergetycznych E ustala się:

- 1) lokalizację trafostacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia dla terenów komunikacji KD:

- 1) szerokość pasów dróg dojazdowych:
 - a) ulica Forteczna- 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) pozostałe drogi dojazdowe- 10 m w liniach rozgraniczających;
- 2) wszelkie ulice o utwardzonej nawierzchni powinny być docelowo wyposażone w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub częściowo nieutwardzonej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego.

2. Ustalenia w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) docelowe wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę po wybudowaniu przepompowni wody zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem WP oraz wymianie istniejącego wodociągu w ul. Fortecznej na wodociąg o średnicy \varnothing 150 mm,
 - b) kanalizacja sanitarna:
 - ścieki sanitarne należy docelowo odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - tymczasowo dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) kanalizacja deszczowa:
 - wody opadowe należy docelowo odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich;
 - d) energia elektryczna:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie na warunkach określonych przez zakład energetyczny,
 - dopuszcza się skablowanie linii napowietrznej; do czasu jej skablowania należy zachować pas wolny od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalizacja stacji transformatorowej na terenie o powierzchni 116,7 m² oznaczonym symbolem E;
 - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej;
 - f) sieć telefoniczna– należy ją realizować jako podziemną, skablowaną;
- 2) zachowanie strefy ochronnej bez zabudowy trwałej, nasadzeń drzew i krzewów, o szerokości 1 m od osi kabla teletechnicznego JW 2823, przebiegającego wzdłuż ulicy Fortecznej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

Ustala się:

- 1) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
zakazuje się sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowaną funkcją terenu;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego,
 - b) odpady stałe z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji i wywozić do miejsc ich utylizacji,
 - c) do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe lub płynne względnie stosować inne, odnawialne źródła energii z zakazem stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - d) dopuszcza się zmianę ukształtowania istniejącego terenu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących,
 - b) wprowadzanie tablic informacyjnych na terenie działek oraz na obiektach budowlanych i ogrodzeniach dopuszczalne jest pod warunkiem nie ograniczania widoczności;
- 5) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
na obszarze objętym planem nie występuje scalanie i podział nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 8

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 % - ze względu na to, że właścicielem terenu objętego planem jest Gmina Suchy Las.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 10

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XII/92/2007
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulicy Fortecznej I, 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/236/2004 z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Fortecznej I.

W dniu 29 grudnia 2004 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 1 kwietnia 2005 r. do 4 maja 2005 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 14 lipca 2005 r. do 12 sierpnia 2005 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 26 sierpnia 2005 r.

W dniu 8 sierpnia 2005 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

W wyniku ustaleń z AQUANET Sp. z o.o. nastąpiła konieczność wniesienia do projektu planu terenu pod przepompownię wody.

W związku z powyższym Wójt polecił zmienić projekt planu w tym zakresie.

Następnie w dniach od 3 lipca 2006 r. do 2 sierpnia 2006 r. zmieniony projekt planu został powtórnie przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 24 sierpnia 2006 r. do 22 września 2006 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 6 października 2006 r.

W dniu 18 września 2006 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV o pow. 2,73 ha na cele nierolnicze uzyskano na mocy decyzji Wojewody Wielkopolskiego RR.IX-4.77110-222/05 z dnia 27 kwietnia 2005 r.

W dniu 19 października 2006 r. uchwałą nr LVIII/507/2006 Rada Gminy Suchy Las uchwaliła plan.

W dniu 26 października 2006 r. powyższa uchwała, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi a następnie ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

W dniu 23 listopada 2006 r. Wojewoda Wielkopolski Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr NK.I – 5.0911-515/06 orzekł nieważność uchwały Rady Gminy Suchy Las Nr LVIII/507/2006 z dnia 19 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Fortecznej I – ze względu na istotne naruszenie prawa.

W oparciu o uwagi zawarte w powyższym Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego plan został poprawiony.

Następnie, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czynności, o których mowa w art. 17 powyższej ustawy, ponowiono w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi :

- w dniu 5 stycznia 2007 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- w dniach od 18.04.2007 r. do 18.05.2007 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia,
- w dniach od 28.06.2007 r. do 27.07.2007 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 13.08.2007 r.,
- w dniu 23.07.2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 30 sierpnia 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.