

UCHWAŁA NR XII/94/2007

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej dla działki o nr ew. 366/8.**

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 i 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 i z 2004 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. Uchwala się zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej* - uchwalonego uchwałą nr XLIX/467/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 listopada 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 149 poz. 3112 - dla działki o nr ew. 366/8, zwaną 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. Działka o nr ewid. 366/8 została, w trakcie sporządzania planu, podzielona na dwie działki o nr ewid.: 366/9 i 366/10.
4. 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 określono na rysunku planu.

§2

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nośnikach reklamowych** – rozumie się urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granic działki budowlanej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** na działce o nr ewid. 366/10;
- 2) teren zabudowy usługowo-magazynowej, oznaczony symbolem **U**, na działce o nr ewid. 366/9.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ulic Nektarowej i Powstańców Wielkopolskich;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony ulic Nektarowej i Powstańców Wielkopolskich;
- 3) możliwość lokalizowania nośników reklamowych wyłącznie na elewacji budynku na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni tej elewacji.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5

Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie na środowisko wykracza poza granice działki inwestora;

- 2) zakaz magazynowania i składowania jakichkolwiek odpadów z zastosowaniem §12 ust. 6;
- 3) dopuszczenie odprowadzania czystych wód opadowych z połaci dachowych do gruntu.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6

Ustala się, że architektura budynków winna nawiązywać do wartościowych elementów otaczającej zabudowy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7

Nie określa się terenów, dla których konieczne jest ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8

1. Dla terenu **MN** ustala się:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
 - 3) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 18–45⁰;
 - 4) lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy - 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) lokalizację 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde mieszkanie.
2. Dla terenu **U** ustala się:
 - 1) zakaz usług handlu detalicznego;
 - 2) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowo-magazynowa;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
 - 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 18–45⁰;
 - 5) lokalizację garażu w budynku, zblokowanego z budynkiem lub w formie wolnostojącej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
 - 8) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

- 10) lokalizację miejsc postojowych na działce w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, jednak nie mniej niż 4.

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

§ 9

Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na ich brak w granicach planu.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się dla terenu **MN** minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 600 m².
3. Ustala się dla terenu **U** minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości całego terenu **U**.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

1. W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić przebieg podziemnego kabla elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać warunki od gestora sieci o zachowaniu odległości budynku od kabla elektroenergetycznego lub warunki przełożenia tego kabla.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu **MN** od ulicy Powstańców Wielkopolskich i ulicy Nektarowej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu **U** od ulicy Nektarowej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez gestora sieci,

- b) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych:
 - a) z połąci dachowych bezpośrednio na terenie działek,
 - b) z powierzchni utwardzonych poprzez urządzenia podczyszczające do zbiorników bezodpływowych a docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej.
- 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania olejowego z zastosowaniem olejów niskoemisyjnych;
 - 3) zakaz stosowania węgla i koksu;
 - 4) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.
- 5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej sieci na zasadzie przyłączy do budynków.
- 6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie.
- 7. Dopuszcza się przełożenie podziemnego kabla elektroenergetycznego na warunkach określonych przez gestora sieci.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14

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 15 %.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 15

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej*, uchwalonego uchwałą nr XLIX/467/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 listopada 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 149 poz. 3112.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17

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

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XII/94/2007
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 sierpnia 2007 r.**

Projekt zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej* dla działki o nr ew. 366/8, 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 zmianą planu rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las uchwały Nr XLVIII/413/2006 z dnia 19 stycznia 2006 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las - rejon ulicy Nektarowej* dla działki o nr ew. 366/8

W dniu 5 stycznia 2007 r. projekt zmiany planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 22.03.2007 r. do 20.04.2007 r. projekt zmiany planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 24.05.2007 r. do 22.06.2007 r. projekt zmiany 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.