

UCHWAŁA NR XVI/122/2007

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 29 listopada 2007 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 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, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) 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, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12, 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

Ile kroć 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 lub wewnętrznej.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 3

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem ZP;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem ZL;
- 4) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem E;
- 5) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KDd;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KDw.

§ 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 budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 3) 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) 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;
- 4) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem §8 pkt 13).

§6

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) nakazuje się uzgadnianie z właściwym organem służby ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w celu ustalenia zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej z potrzebami ruchu drogowego i zarządzania drogą w pasach drogowych może nastąpić jedynie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - a) dla działki budowlanej na terenie 1MN należy zapewnić dojazd z drogi 9KDd lub z ulicy Dębowej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) dla działek budowlanych na terenach 2MN i 4MN należy zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 10KDw,
 - c) dla działek budowlanych na terenach 5MN i 7MN należy zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 10KDw lub z drogi dojazdowej 11KDd,
 - d) dla terenów 6ZL należy zapewnić dojazd przez teren 5MN,
 - e) dla terenu 8E należy zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 10KDw;

- 3) 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 budynek mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- 4) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi sieciami w zakresie:
 - a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej;
- 5) w zakresie wodociągu – ustala się budowę i rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ZP lub KDw;
- 10) ustala się wysokość projektowanych stacji transformatorowych nie więcej niż 3,0 m;
- 11) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 12) w zakresie sieci gazowej – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza 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;
- 14) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 15) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile warunki techniczne nie pozwalają na prowadzenie jej w pasach drogowych;
- 16) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 17) 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) sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 2) zezwala się na łączenie działek;
- 3) nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

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

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 7MN:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) projektowane granice działek budowlanych określono na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się korekty granic projektowanych i istniejących działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności, w tym dostęp komunikacyjny, poprawę kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków, przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 1400,0 m²,
 - minimalna szerokość frontowa nowowydzielonej działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej: 20,0 m;
- 2) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe;
- 4) na terenie jednej działki budowlanej mogą być zlokalizowane maksymalnie dwa obiekty towarzyszące, o których mowa w pkt. 3);
- 5) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 11,5 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: nie wyżej niż 7,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, lub dachy płaskie;
- 9) przy zastosowaniu dachów pochyłych nachylenie głównych połaci dachowych bryły budynku: 20° - 60°.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się podziału terenu;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się obiekty towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym plac zabaw;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki.

§ 13

Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN:

- 1) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się podziału terenu;
- 2) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 11,5 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: nie wyżej niż 7,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe;
- 8) nachylenie głównych połaci dachowych bryły budynku: 20° - 60°;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić dojazd do terenu 6ZL.

§ 14

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZL:

- 1) zasady podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.

§15

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8E:

- 1) zasady podziału nieruchomości: należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów towarzyszących,
 - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,5 m.

§ 16

Ustalenia dla terenów komunikacji dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9KDd, 10KDw, 11KDd:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,

b) dla terenu 10KDw dopuszcza się podział na mniejsze działki, dla poszczególnych odcinków drogi, stosownie do potrzeb.

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

§ 17

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 7MN – 3 %;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP - 1 %;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN – 1 %;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZL – 1 %;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8E – 1 %;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDd, 10KDw, 11KDd – 1 %.

**Rozdział III
Przepisy końcowe**

§ 18

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IVa i IVb na cele nierolnicze stosownie do Decyzji Nr DR II 6060-18/07 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 maja 2007 r.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 20

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVI/122/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 listopada 2007 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12, 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 III/458/2006 z dnia 18 maja 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12.

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

W dniach od 22 marca 2007 r. do 20 kwietnia 2007 r., w projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 20 sierpnia 2007 r. do 18 września 2007 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 3 października 2007 r.

W dniu 17 września 2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 7 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 3 uwagi,
- częściowo uwzględnił 1 uwagę,
- nie uwzględnił 3 uwag.

W dniu 29 listopada 2007 r. przedstawiono Radzie Gminy Suchy Las projekt planu, wraz z załącznikami, w tym listą 4-ech uwag (3 nieuwzględnionymi i 1 częściowo uwzględnioną - przez Wójta Gminy), do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła w całości wszystkich 4-ech w/w uwag.

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.