

UCHWAŁA NR XXI/179/2008

RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 kwietnia 2008 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las, na terenie działki nr ew. 191/13.**

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 176, 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 2003r. 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 uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las, na terenie działki nr ew. 191/13, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym 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.
2. Planem obejmuje się obszar działki 191/13 w miejscowości Suchy Las.
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

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las;
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć inne źródła prawa,
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zdefiniowaną w przepisach odrębnych;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) powierzchni zabudowy kubaturowej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, w zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;
- 6) obiekcie telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny – stację bazową telefonii komórkowej, obejmujący pomieszczenia techniczne, konstrukcję i antenę lub zestaw anten.

Rozdział I **Przepisy szczegółowe**

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej; oznaczone symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem: **KD-D**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) urządzeń reklamowych;
 - c) obiektów telefonii komórkowej;
 - d) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń nadziemnych, z wyjątkiem oświetlenia ulicy publicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, w sposób nie kolidujący z realizacją pozostałych ustaleń planu.

§ 5

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

nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub ich usuwania zgodnie z przepisami odrębnymi;

gromadzenie, segregację i wywóz odpadów bytowych zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Suchy Las oraz z przepisami odrębnymi;

zapewnienie wymaganych standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN i 3MN**,

zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów, również tymczasowych, dla prowadzenia usług uciążliwych dla środowiska, w tym generujących ruch samochodowy dostawczo – odbiorczy, zanieczyszczenia powietrza, hałas.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

na terenie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych na terenach komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

§ 8

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się:

- 1) usytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym garażem i jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i garażu wolno stojącego;
- 2) sytuowanie wszystkich budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) minimalny udział zieleni w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1MN** i **2MN** – 50 %,
 - b) dla terenu **3MN** – 40 %,
- 4) powierzchnię zabudowy kubaturowej - maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) funkcje budynków gospodarczych inne niż określone ustawowo: pawilony ogrodowe lub altany;
- 6) maksymalną dopuszczalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - 10,0 m. od poziomu terenu do kalenicy dachu, to jest: dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 3,5 m. do gzymsu dachowego,
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego – do 0,5 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków mieszkalnych - dachy pochyłe o nachyleniu połaci 20° – 45° ;
- 9) dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20° ;
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówka ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 11) zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych w granicach własnej działki;
- 12) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m;
- 13) ogrodzenia ażurowe na co najmniej 70% powierzchni na całej długości;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem **KD-D**.

2. Ustala się zasady podziału terenu objętego planem na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1MN** i **2MN** – nie mniej niż 900 m²,
 - b) dla terenu **3MN** – nie mniej niż 600 m²,
 - 2) kąt położenia granic działki – prostopadle do pasa drogowego;
 - 3) zapewnienie dojazdu do działki bezpośrednio z drogi publicznej **KD-D**.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany, pod warunkiem uwzględnienia zasad podziału określonych w ust. 2.

§ 9

Nie określa się obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 10

W granicach planu nie występują tereny wymagające wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-D**, jako drogę klasy: ulica dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.;
 - 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników, drogi publicznej sytuowanej w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 3) zakaz lokalizowania przyulicznych miejsc postojowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową połączoną z istniejącym wodociągiem w ulicy Bogusławskiego,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy Bogusławskiego,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Bogusławskiego, z dopuszczeniem tymczasowego wykorzystaniem wód opadowych we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) sieć elektroenergetyczna – skablowana podziemna, połączona z istniejącą stacją transformatorową poza granicami planu,

- e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej,
 - f) sieć telefoniczna – skablowana podziemna ;
- 2) w stosunku do istniejącej linii elektroenergetycznej SN przebiegającej przez teren objęty planem - konieczność jej przełożenia jako skablowanej podziemnej, ułożonej wzdłuż granic wydzielonych działek; do tego czasu wzdłuż linii elektroenergetycznej SN obowiązuje strefa wyłączona z zabudowy o szerokości po 5,0 m. w obie strony od skrajnego przewodu linii;
 - 3) stosowanie do celów grzewczych: gazu, energii elektrycznej lub innych odnawialnych źródeł energii.

§ 13

Nie ustala się innych niż dotychczasowe sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z uchwałą.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 14

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

§ 15

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV na cele nierolnicze stosownie do Decyzji Nr DR II 6060-78/07 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 5 października 2007 r.
2. Niniejszą uchwałą ustala się przeznaczenie 0,5747 ha gruntów rolnych klasy V na cele nierolnicze.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las..

§ 17

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXI/179/2008 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 kwietnia 2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las, na terenie działki nr ew. 191/13, 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/463/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki nr ew. 191/13.

W dniu 10 maja 2007 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 15 listopada 2007 r. do 14 grudnia 2007 r., w projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 25 lutego 2008 r. do 26 marca 2008 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 10 kwietnia 2008 r.

W dniu 17 marca 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 1 uwagę, którą Wójt Gminy uwzględnił.

W dniu 24 kwietnia 2008 r. przedstawiono Radzie Gminy Suchy Las 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.