

## UCHWAŁA NR XXVII/228/2008

### RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 20 listopada 2008 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej dla działki nr ew. 255.**

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 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 13, poz. 803 i Nr 199, poz. 1227) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

#### § 1

1. Uchwala się zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej*, uchwalonego Uchwałą nr LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15.05 1997 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego z dnia 23.06.1997 r. Nr 13 poz. 96, dla działki nr ew. 255, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności 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.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu, 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.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

## § 2

Ilekróć 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 budowlanej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą odległość, której nie może przekroczyć ściana 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.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

## § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie ochrony zdrowia, oznaczony na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UZ**.

## § 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki lub rozbudowywane części tych budynków należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz garaży blaszanych;
- 3) zakazuje się rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów zlokalizowanych na działce o numerze ewidencyjnym 255.

## § 5

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) 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;
- 3) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. g.

## § 6

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

## § 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się terenów, dla których określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## § 9

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów, mogących negatywnie oddziaływać na teren nieruchomości należących do osób trzecich;
- 2) zakazuje się lokalizacji wież i anten telefonii komórkowej.

## § 10

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

- 1) na terenie o symbolu UZ należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju samochodów, ale nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe, wliczając miejsca w garażach, na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usług ochrony zdrowia,
  - b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem gminnym, w zakresie wodociągu, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci energetycznej i gazowej, w tym:
  - a) w zakresie wodociągu – ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości inwestora zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do

- istniejącej kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane sieci kablowe z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej typu konsumenckiego,
  - e) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej,
  - f) w zakresie sieci gazowej – ustala się zasilanie w gaz z istniejącej sieci,
  - g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - do wytwarzania energii do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskim wskaźnikiem emisji lub alternatywnie, odnawialne źródła energii,
  - h) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem,
- 3) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
  - 4) w zakresie urządzeń melioracyjnych – ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposób podziału nieruchomości określono w § 13 pkt. 4.

## § 12

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

## §13

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **UZ**:

- 1) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
  - e) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) ogrodzenie działki od strony istniejącego rowu melioracyjnego, położonego poza granicami obszaru objętego planem, wzdłuż południowej krawędzi działki nr 255, należy zlokalizować w odległości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) w budynku usługowym dopuszcza się lokalizację 1 lokalu mieszkalnego – służbowego o powierzchni użytkowej nie większej niż 85,0 m<sup>2</sup>,

- h) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących: urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg przylegających do terenu objętego planem, ulicy Młodzieżowej i Rolnej;
- 3) zakazuje się niekontrolowanego spływu zanieczyszczonych wód do rowu zlokalizowanego poza granicami opracowania planu wzdłuż południowej krawędzi działki nr 255;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;

**Stawki procentowe, na podstawie których 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 0 %, ponieważ teren, który będzie podlegał sprzedaży jest własnością gminy.

**Rozdział III**

**Przepisy końcowe**

**§ 15**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej, o którym mowa w § 1 ust. 1.

**§ 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 XXVII/228/2008 Rady Gminy Suchy Las z dnia 20 listopada 2008 r.

Projekt zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej* dla działki nr ew. 255, zwanej dalej „planem”, 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).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały Nr XVI/121/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie o przystąpienia do sporządzenia zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej* dla działki nr ew. 255.

W dniu 10 czerwca 2008 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 7 lipca 2008 r. do 5 sierpnia 2008 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 24 września 2008 r. do 23 października 2008 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 7 listopada 2008 r.

W dniu 20 października 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 20 listopada 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.