

UCHWAŁA NR XXXIX/386/13
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 września 2013 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotkowo,
położonej w obrębie geodezyjnym Biedrusko, w rejonie ulic Klonowej i Dębowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotkowo, położonej w obrębie geodezyjnym Biedrusko, w rejonie ulic Klonowej i Dębowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, zgodności ustaleń planu ze 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, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las 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 określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, oraz od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 25° do 45°;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni nieażurowej wynosi powyżej 30%;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;

- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 2) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg – nie więcej niż 1,5 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 3) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji reklam.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie związane z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

§ 6. Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie ustalania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN i 5MN - 55 %;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN - 60 %;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 8,5 m;
- 8) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) dla budynków mieszkalnych dachy skośne;
- 10) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN i 4MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na terenie działki budowlanej;
- 12) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na budynki mieszkalne;
- 13) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN, zakaz zmiany sposobu użytkowania części gospodarczej budynku;
- 14) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 16) minimalną powierzchnię działek budowlanych;
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN - 750 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN - 1000 m²;
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN - minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 17) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy spełnieniu wymagań:

- a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna,
- b) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu dachu 4 m,
- c) dach płaski lub skośny.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowej zabudowy z dopuszczeniem jej rozbiórki, remontu oraz przebudowy;
- 2) zakaz odbudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 3) zakaz budowy nowych budynków;
- 4) zakaz wprowadzenia dodatkowych utwardzeń powierzchni gruntu;
- 5) dopuszczenie docieplenia budynków;
- 6) nakaz zachowania wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz geometrii dachu dla istniejącej zabudowy;
- 7) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, teren 2MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dla istniejącego budynku mieszkalnego w przypadku rozbudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu, wysokości budynku oraz liczby kondygnacji;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 8,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- 8) dach skośny;
- 9) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu.

§ 12. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie rozbiórki, remontu oraz przebudowy istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz odbudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 3) zakaz budowy nowych budynków;
- 4) zakaz wprowadzenia dodatkowych utwardzeń powierzchni gruntu;
- 5) nakaz zachowania wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz geometrii dachów dla istniejącej zabudowy;
- 6) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu.

§ 13. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP dopuszczenie zachowania, rozbiórki oraz remontu istniejących budynków gospodarczych;
- 2) dopuszczenie nasadzenia zieleni ozdobnej niskiej i wysokiej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - c) lokalizacji reklam.

§ 14. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji reklam.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zgłoszenia Służbom Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji wszystkich obiektów o wysokości większej i równej 50 m n.p.t.;
- 2) strefę ochronną podziemnych urządzeń teletechnicznych, w tym podziemnych kabli telekomunikacyjnych o szerokości 1 m, której środek stanowi oś kabla.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, w powiązaniu w zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez ich połączenie z drogami publicznymi - ul. Gogulcową i ul. Leśną, zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW-6KDW, szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z terenów objętych planem należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do istniejącej sieci gazowej;
 - 9) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania wyłącznie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
 - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia odpadów zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 17. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 18. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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