

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Złotniki – rejon ulicy Prostej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Prostej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – Załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – Załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu - Załącznik nr 4.

3. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu oraz w Załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo–garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **3MNW**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW** i **3MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem stromym nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) budynku gospodarczo – garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

- d) budynku gospodarczo – garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
 - 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
 - 7) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem stromym nie większą niż 11 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) budynku gospodarczo – garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) budynku gospodarczo – garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe.

§9. Na terenach dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD**

i **2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§11. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych;
- 2) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy, w przypadku jego realizacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§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.