

UCHWAŁA NR XLVIII/545/18
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym nie można lokalizować budynków i wiat;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;

- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U;
- 2) tereny zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami 1Z/WS, 2Z/WS;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku symbolem KP;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi sytuowanymi na terenie,
 - b) kondygnacji podziemnych w budynkach,

- c) dojść i dojazdów;
- 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
 - a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 3) lokalizację budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia granic tych działek gruntu;
- 4) sytuowanie budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z liniami zabudowy i po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dowolną powierzchnię i dowolną geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach terenu.

3. Zakazuje się:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie 1U jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, jeśli funkcja terenu będzie tego wymagała.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług zamieszkania zbiorowego, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) składów;
- 3) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 4) usług z zakresu serwisu maszyn, blacharstwa, lakiernictwa;
- 5) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 9) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – zespołu stanowisk nr 21, który ustala się na całym obszarze objętym planem oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U i 2U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) budynków usług najmu i serwisu samochodów, wulkanizacji, w tym przechowywania opon, stacji napraw, kontroli i obsługi pojazdów;
- 3) budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie na terenie 1U;
- 4) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży;
- 5) wiat;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków i wiat – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,35;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie;
- 7) przeszklenie elewacji budynków od strony ul. Obornickiej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30 % powierzchni elewacji.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami 1Z/WS, 2Z/WS ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej;
- 2) uwzględnienie rowu Wierzbak jako elementu systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) przejść i przepustów przez rów Wierzbak;
- 4) urządzeń i budowli melioracji wodnych związanych z rowem Wierzbak.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem KP, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych i parkingów;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5 % powierzchni terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności od strony włączenia do ul. Rolnej oraz obszar zjazdu na ul. Obornicką.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – do 160 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru dozoru zlokalizowanego poza obszarem planu w Wysogotowie;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie stref kontrolowanych od gazociągu średniego ciśnienia Ø 63 mm;
- 3) uwzględnienie ograniczeń związanych z lokalizacją pasa łączności teleradiowej relacji Poznań – Szamotuły, w celu zapewnienia niezakłóconego jego funkcjonowania;
- 4) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 15. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do sieci kanalizacji deszczowej służącej wyłącznie odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych.

§ 16. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych i zamieszkania zbiorowego,
 - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 3) dopuszcza się ujęcie w bilansie zapotrzebowania na stanowiska postojowe stanowisk lokalizowanych na terenie KP dla potrzeb terenów 1U lub 2U;
- 4) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych – ul. Rolnej i ul. Obornickiej – zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich.

3. Zakazuje się na terenie drogi wewnętrznej KDW lokalizacji ramp, schodów i pochylni, obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem drogi.

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

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10 %.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.