

**UCHWAŁA NR XXVII/300/17**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18, 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 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.**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynki od krawędzi jezdni, od linii rozgraniczającej drogę lub tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem §9 pkt 5;

- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 4) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym przykładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 5) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności tego zakładu do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 8) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach jedno-, lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 25°;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów zimozielonych, formowanych w kształcie pasów oraz szpalerów, w sposób minimalizujący uciążliwość wynikającą z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

### **§ 3.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych oraz związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych:
  - a) o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków,
  - b) wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>.

## § 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem kolizji z infrastrukturą techniczną lub dojazdami i dojazdami do działek budowlanych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zieleni izolacyjnej, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

Nie ustala się 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## § 9.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/UC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wielostanowiskowych,
  - b) budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji parkingów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących portierni o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczych - 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) zakaz posadowienia kondygnacji parteru budynku powyżej 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) maksymalną wysokość budowli – 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, z wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 13) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub skośne, z dopuszczeniem realizacji przekryć krzywiznowych i przestrzennych;

- 14) dopuszczenie zastosowania elementów wzbogacających bryłę i przekrycie budynku;
- 15) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynku;
- 16) nakaz realizacji co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku w kolorze białym lub odcieniach beżu lub brązu lub szarości;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 18) zasada, o której mowa w pkt 17, nie dotyczy wydzielania działek gruntu pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 19) obsługę komunikacyjną:
  - a) z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu wzdłuż ul. Obornickiej,
  - b) z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu od strony południowej.

## **§ 10.**

Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 10%;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu wzdłuż ul. Obornickiej.

## **§ 11.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 2) nakaz zachowania dostępu służb do istniejącego kanału melioracyjnego;
- 3) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy.

## **§ 12.**

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

- 1) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, w tym handlowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - b) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z potrzebami;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, zgodnie z potrzebami;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych poprzez stosowanie separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych,
  - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
    - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 8) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 13.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki gruntu: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki gruntu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki gruntu do linii rozgraniczającej drogę: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 14.**

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

#### **§ 15.**

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 10 %.

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

#### **§ 17.**

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