

## 4311

### UCHWAŁA Nr XLIII/362/2005 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 6 października 2005 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu,  
rejon ulic Jagodowej i Rolnej, dla działki o nr ewid. 543/10.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 543/1 w Suchym Lesie, będący jednocześnie zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ulic Jagodowej i Rolnej, uchwalonego uchwałą LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 maja 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 13/97, poz. 96, stwierdzając jego zgodność 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., wraz ze zmianami.

2. Niniejsza uchwała jest zmianą ustaleń dla terenu oznaczonego - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ulicy Jagodowej i Rolnej, o którym mowa w ust. 1 - symbolem 4UC, wyłącznie dla działki o nr ewid. 543/10.

3. Zmiana dotyczy §1, ust. 3, pkt 14 oraz §2 ust. 14 uchwały LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 maja 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ulic Jagodowej i Rolnej.

4. Granice uchwalenia zmiany planu określono w części graficznej.

5. Załącznik do uchwały stanowi część graficzna zmiany planu sporządzona na mapie w skali 1:500, zwana dalej, „rysunkiem zmiany planu”- załącznik nr 1.

6. Pozostałe załączniki do uchwały to:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu 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 do niniejszej uchwały.

#### DZIAŁ I

#### Przepisy ogólne

**§2.** Celem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy handlowo-usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> wraz z układem komunikacyjnym.

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

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu objętego planem, wyrażony w procentach;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą odległość, w jakiej należy sytuować zabudowę od dróg publicznych;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

#### **§4.** Przedmiot i zakres zmiany planu

1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 sierpnia 2004 r. Nr XXIX/248/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ulic Jagodowej i Rolnej, dla działki o nr ewid.: 543/10.
3. Zakres opracowania zmiany planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 oraz ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm).

4. W ustaleniach zmiany planu nie określono wymogów wynikających z art. 15, ust. 2, pkt 7, 8 oraz ust. 3, pkt. 1, 2, 3, 5, 6, ponieważ ich zakres nie występuje w przedmiocie zmiany planu.

## DZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

## ROZDZIAŁ I

### Przeznaczenie terenu

**§5.** Na terenie objętym zmianą planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa handlowo-usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UC;
- 2) teren stacji elektroenergetycznej konsumentowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem EE.

**§6.** Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oznaczono na rysunku zmiany planu linią ciągłą.

## ROZDZIAŁ II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§7.** Na terenie objętym zmianą planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki winny posiadać wysokie walory architektoniczne, należy stosować jasną kolorystykę elewacji;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie działki;
- 4) zakazuje się ustawienia reklam i tablic informacyjnych w miejscach utrudniających czytelność informacji drogowskiej, na przyległych drogach publicznych;
- 5) oświetlenie obiektów realizowanych na obszarze objętym zmianą planu nie może niekorzystnie wpływać na drogi położone w sąsiedztwie.

## ROZDZIAŁ III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§8.** Na terenie objętym zmianą planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni ziemi przez niezgodne z przepisami odrębnymi magazynowanie odpadów i odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych;

- 2) ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do magazynowania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie emisje dla środowiska, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm;
- 4) przy ogrzewaniu budynków należy stosować źródła energii o ograniczonej emisji; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

**§9.** Dopuszcza się mikroniwelację terenu - maksymalnie do 100 cm.

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§10.** 1. Na terenie objętym zmianą planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.

2. Przed wykonywaniem prac ziemnych należy uzgadniać z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu zakres koniecznych badań archeologicznych.

## ROZDZIAŁ V

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§11.** 1. Wyznacza się główny wjazd dla terenu UC z drogi publicznej gminnej KDG - ulicy Szkolnej.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zjazdu z drogi publicznej powiatowej KD32231 - ulicy Sucholeskiej dla samochodów o nośności do 12 t, w sposób uzgodniony z zarządcą tej drogi, poza zasięgiem oddziaływania skrzyżowania drogi krajowej nr 11 (GP) z drogą powiatową nr 32231(G), lecz nie mniej niż 50 metrów od osi skrzyżowania, z uwzględnieniem, że pas włączenia pojazdów z drogi krajowej nr 11 jest elementem do tego skrzyżowania.

## ROZDZIAŁ VI

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

**§12.** Na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się:

- 1) zabudowę handlowo-usługową, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się sprzedaż artykułów wielkogabarytowych oraz usługi serwisowe z zakazem napraw pojazdów mechanicznych,
- 3) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasze użytkowe lub trzy kondygnacje nadziemne bez poddasza użytkowego oraz nie więcej niż do wysokości 15,0 m od poziomu terenu;

- 4) dla elewacji szczytowej od strony ulicy Obornickiej ustala się przeszklenie o wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni tej elewacji;
- 5) szerokość elewacji frontowej od drogi publicznej powiatowej KD32231 - ulicy Sucholeskiej - do 65,0 m;
- 6) poziom posadowienia parteru budynku nie więcej niż 0,20 m nad poziom terenu w miejscu planowanego wjazdu z ulicy Sucholeskiej;
- 7) dachy strome, ze spadkiem połąci dachowych do 40°, w zależności od rodzaju materiału pokryciowego, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych obiektów;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy kubaturowej nie więcej niż 60% powierzchni działki;
- 9) linie zabudowy:
  - w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi planowanej drugiej jezdni drogi publicznej krajowej, oznaczonej symbolem KD11 (GP);
  - w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni, uwzględniając pas włączy, drogi publicznej powiatowej nr 32231 - ulicy Sucholeskiej;
  - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej, oznaczonej symbolem KDG - ulicy Szkolnej;
- 10) na terenie UC należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów dostawczych i osobowych w ilości wystarczającej do prowadzonej działalności, w tym dla samochodów pracowników i klientów;
- 11) istniejący budynek przeznacza się do rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się przełożenie, na koszt inwestora, kanału deszczowego o średnicy 600/800 mm w przypadku kolizji z obiektem kubaturowym;
- 13) dla terenu przeznaczonego pod obiekt wielkopowierzchniowy, należy wykonać badania gruntowe, w szczególności w części północno-zachodniej tego terenu.

## ROZDZIAŁ VII

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§16.** Należy zachować strefę ochronną, min. 1,0 m od osi kabla wojskowego łączności specjalnej, przebiegającego od strony ul. Obornickiej.

## ROZDZIAŁ VIII

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§17.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) usytuowanie bramy dostosować do promienia skrętu pojazdów wjeżdżających z drogi powiatowej nr 32231;
- 2) dla zjazdu z drogi powiatowej nr 32231 należy zapewnić prawidłowe odwodnienie korpusu drogi;
- 3) w rejonie zjazdu z drogi powiatowej nr 32231 wymagane jest zapewnienie wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów na drogę krajową nr 11;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem UC, wzdłuż drogi publicznej krajowej KD 11, przewidziano teren, oznaczony graficznie na rysunku zmiany planu, na poszerzenie pasa drogowego zgodnie z docelowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.

**§18.** W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) kanalizacja sanitarna: ścieki należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez jej gestora;
- 2) kanalizacja deszczowa:
  - wody opadowe należy odprowadzić do istniejącego istniejącej kanalizacji deszczowej na zasadach określonych przez jej gestora,
  - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działki z uwzględnieniem interesów osób trzecich;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej lub wykonanie zbiornika wodnego umożliwiającego zgromadzenie zapasu wody w ilości 200,0 m<sup>3</sup>;
- 3) zasilanie elektroenergetyczne: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przez zakład energetyczny, z możliwością realizacji stacji transformatorowej konsumentowej w obszarze działki;
- 4) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej na zasadach określonych przez jej gestora;
- 5) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących przyłączy: wodociągowego, elektroenergetycznego i telefonicznego.

## ROZDZIAŁ IX

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**

**§19.** Na terenie UC, przeznaczonym dla docelowych rozwiązań komunikacyjnych, dopuszcza się urządzenie trawnika oraz tymczasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych, które będą mogły funkcjonować do czasu wykonania drugiej jezdni drogi krajowej nr 11.

## ROZDZIAŁ X

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**§20.** 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 15%.

## DZIAŁ III

### **Przepisy końcowe**

**§21.** Z dniem wejścia w życie zmiany planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchego

Lasu, rejon ulic Jagodowej i Rolnej, uchwalony uchwałą nr LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 maja 1997 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 13, poz. 96, w zakresie sprzecznym z niniejszą uchwałą.

**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§23.** Uchwała i załącznik graficzny nr 1, będący rysunkiem zmiany planu, podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Suchy Las  
(-) mgr Grażyna Głowacka