

**UCHWAŁA NR XLI/369/09
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia 29 października 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las dla działek o nr ewid.: 1052/1, 1052/3, 1052/4, 1052/5, 1052/6, 1052/7,
1052/8, 1052/9, 1052/10, 1052/11, 1052/12, 1053, 1064, 1065, 1066 oraz dla części
działki o nr ewid. 1067**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las dla działek o nr. ewid.: 1052/1, 1052/3, 1052/4, 1052/5, 1052/6, 1052/7, 1052/8, 1052/9, 1052/10, 1052/11, 1052/12, 1053, 1064, 1065, 1066 oraz dla części działki o nr ewid. 1067 zwany dalej „planem” stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu, 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren sportu, turystyki, rekreacji oraz usług oświaty i kultury, oznaczony symbolem **US/Uo**;
- 3) tereny sportu, turystyki, rekreacji i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1US/ZP** i **2US/ZP**;
- 4) teren gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem **O**;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL** i **2ZL**;
- 6) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK** i **2ZK**;
- 7) teren parkingu publicznego, oznaczony symbolem **KP**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **KD-G/ZK**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami **1KX**, **2KX**;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5

Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego;
- 2) zakaz magazynowania i składowania jakichkolwiek odpadów na terenie **O**;
- 3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych i wód roztopowych do gruntu;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 5) dopuszczenie uzupełnienia pasów zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Kasztanowej - **2KD-D**;
- 6) zachowanie standardów akustycznych dla pomieszczeń przeznaczonych dla stałego przebywania ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku stwierdzenia występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach sąsiadujących z drogą **KD-G** konieczność lokalizacji ekranów akustycznych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w granicach planu.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7

1. Dla terenów dróg publicznych, parkingu publicznego i ciągu pieszo-rowerowego ustala się zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych powierzchni.
2. Dla terenu **US/Uo** ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8

1. Dla terenu **1MN** ustala się:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35–45⁰;
 - 4) lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m do kalenicy dachu.
 - 8) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie.

2. Dla terenu **2MN** ustala się:
 - 1) dopuszczenie przyłączenia tego terenu do sąsiedniej działki budowlanej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
 - 2) zakaz zabudowy;
 - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 80% powierzchni działki.

3. Dla terenu **US/Uo** ustala się:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa obsługująca tereny sportu i rekreacji oraz zabudowa usług oświaty i kultury;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych, urządzeń rekreacyjnych, wytyczanie ścieżek pieszych i rowerowych, lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcją sportu, turystyki i rekreacji.
 - 3) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnych jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - 4) dopuszczenie wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego w budynku usług oświaty i kultury o maksymalnej powierzchni 100m²;
 - 5) dowolne formy dachów;
 - 6) lokalizację garaży w budynkach, zblokowanych z budynkami lub w formie wolnostojącej;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wprowadzenie pasa zieleni o strukturze wielopiętrowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) maksymalną wysokość zabudowy – 12m.
 - 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 na 10 zatrudnionych.

4. Dla terenów **1US/ZP i 2US/ZP** ustala się:
 - 1) lokalizację boisk sportowych, urządzeń rekreacyjnych, wytyczanie ścieżek pieszych i rowerowych, lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcją sportu, turystyki i rekreacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy obsługującej tereny sportu i rekreacji;
 - 3) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - 4) dowolne formy dachów;

- 5) lokalizację garaży w budynkach, zblokowanych z budynkami lub w formie wolnostojącej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 2% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną wysokość zabudowy – 11m.
 - 9) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 na 3 użytkowników.
5. Dla terenu **O** ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy budynków biurowo-socjalnych i garażowo-magazynowych służących obsłudze składowiska;
 - 2) dowolne formy dachów;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy – 9m.
 - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ze składowiska – rowów opaskowych;
 - 7) obowiązek nasadzeń wielopiętrowych o minimalnej szerokości pasa 10m, o funkcji izolacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego;
 - 8) nakaz utrzymania powierzchni trawiastych w obrębie strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego;
 - 9) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 na 3 użytkowników.
6. Dla terenów **1ZL** i **2ZL** ustala się:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) nakaz zalesienia;
 - 3) dopuszczenie zagospodarowania parkowego na potrzeby rekreacji pieszej i rowerowej.
7. Dla terenów **1ZK** i **2ZK** ustala się:
- 1) zakaz zabudowy i zakaz nasadzeń wysokich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) pozostawienie obecnego sposobu użytkowania terenów.
8. Dla terenu **KP** ustala się:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) lokalizację miejsc postojowych w zieleni;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury związanych z funkcją rekreacji.
9. Dla terenu **KD-G/ZK** ustala się:
- 1) lokalizację projektowanej drogi publicznej klasy głównej;
 - 2) lokalizację ścieżki rowerowej wzdłuż drogi;
 - 3) lokalizację ponadlokalnych i lokalnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych

§ 9

W pasie 200m od granicy Rezerwatu Meteoryt Morasko – znajdującego się poza granicami planu - ustala się zakaz zabudowy i lokalizacji jakichkolwiek przedsięwzięć zagrażających funkcjonowaniu rezerwatu, a zasady zagospodarowania w tym pasie odpowiadać muszą przepisom odrębnym.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. Ustala się dla terenu **1MN** minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej w wielkości 1000m².
3. Ustala się dla terenów **1US/ZP** i **2US/ZP** minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych w wielkości 10000m².
4. Teren **2MN** stanowi maskę budowlaną dla sąsiadującej nieruchomości znajdującej się poza obszarem objętym planem.
5. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zakazuje się podziału terenów **US/Uo**, **KP** i terenu **O**.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

W zakresie ponadlokalnych sieci infrastruktury technicznej ustala się zachowanie wolnych od zabudowy stref oznaczonych na rysunku planu tj.:

- 1) obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV – 400kV, w zasięgu 35m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stref bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, w zasięgu 20m od zewnętrznych krawędzi rurociągów w obu kierunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD-G/ZK** – klasę drogi głównej;
 - 2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L** – klasę dróg lokalnych, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D** – klasę dróg dojazdowych, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów **1MN** od drogi oznaczonej symbolem **3KD-D** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa komunikacyjna terenów **1US/ZP** od drogi oznaczonej symbolem **2KD-D** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) obsługa komunikacyjna terenu **2US/ZP** od dróg oznaczonych symbolami **2KD-D** i **3KD-D** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu **US/Uo** od dróg oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu **O** od drogi oznaczonej symbolem **1KD-L** zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) na terenie **1KD-L** pozostawienie istniejących urządzeń i obiektów związanych z terenami gospodarowania odpadami;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych w granicach terenów dróg publicznych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
 3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do miejsc ich utylizacji,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) docelowo odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) z powierzchni utwardzonych, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej; dopuszczenie odprowadzania wód opadowych, poprzez urządzenia podczyszczające, do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z połaci dachowych zagospodarowanie bezpośrednio na terenie działek;
 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) dopuszczenie stosowania paliw płynnych, gazowych oraz stałych z wykorzystaniem wyłącznie kotłów niskoemisyjnych, z wyłączeniem paliw węglowych w nowoprojektowanych budynkach;
 - 2) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.
 5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;
 - 3) do czasu skablowania istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują strefy oddziaływania, wolne od zabudowy, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych następowych i wbudowanych w obiekty budowlane;
 - 5) dopuszczenie budowy linii 400kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej, po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV.
 6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Stawki procentowe

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- tereny MN: 5 %,
- pozostałe tereny: 1%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 16

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