

UCHWAŁA NR XXXV/329/13
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 23 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Jaśminowej i Zwolenkiewicza.

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 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Jaśminowej i Zwolenkiewicza, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 w skali 1:1000, 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna oraz usługowa z dopuszczeniem wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków, z możliwością przekroczenia tej linii o 1,5 m przez części budynku, takie jak: okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia wejść, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy;

- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN oraz 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MN/U oraz 2MN/U;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenach MN/U - 2m² oraz na terenach MN - 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz 4MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 4) dopuszczenie zblokowania garaży na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 12) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 13) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 14) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 15) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;

- 16) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowych minimum 2 stanowisk w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym.

2. Dla terenu 1MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
- 5) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 12) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 13) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo – garażowego nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej.

3. Dla terenu 2MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
- 5) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 12) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu dachu, ale nie więcej niż do wysokości 126,5 m n.p.m.;
- 13) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo – garażowego nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 700m^2 .

3. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 800m^2 , za wyjątkiem działki o numerze ewidencyjnym 228/32, dla której dopuszcza się minimalną powierzchnię – 750m^2 .

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

- 1) wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenarskiej nakaz zastosowania rozwiązań zastępczych;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 4) nakaz uzgodnienia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) drogę publiczną klasy lokalnej – ul. Jaśminowa, oznaczoną symbolem KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KD-W, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 4MN dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, przy czym odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych dróg powinna wynosić nie mniej niż 4,0 m,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z drogi publicznej KD-D oraz z ulicy Zwolenkiewicza, leżącej poza granicami planu,
 - g) obsługę komunikacyjną terenu 2MN z drogi wewnętrznej KD-W, drogi publicznej KD-D oraz z ulicy Zwolenkiewicza, leżącej poza granicami planu,
 - h) obsługę komunikacyjną terenu 3MN z drogi publicznej KD-D,

- i) obsługę komunikacyjną terenu 4MN z ulicy Zwolenkiewicza, leżącej poza granicami planu oraz z dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 1 lit. d,
 - j) obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U z drogi publicznej KD-D,
 - k) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U z drogi publicznej KDL – ulicy Jaśminowej oraz drogi publicznej KD-D;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów 1MN-4MN oraz 1MN/U-2MN/U docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu przyłączenia do sieci, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, przy czym na terenach 1MN-4MN wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 10) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Suchy Las, i przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

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

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.