

UCHWAŁA NR LI/539/14
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 września 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Wierzbowej i Warsztatowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wierzbowej i Warsztatowej, 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynek;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć 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;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 5) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych,
 - b) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 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 dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m²;
- 5) zakaz lokalizacji reklam;

- 6) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, dopuszczenie realizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,0 m;
- 7) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz U, dopuszczenie realizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości od strony terenów komunikacji – 1,5 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przeseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu z wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 15 i 16.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych oraz dobudowanych do budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego – 50 m²;
- 6) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - a) budynku mieszkalnego – do 30°,
 - b) garażu – do 30°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - b) garażu – 5,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garażu – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna;
- 13) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy, grafitowy;
- 14) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżów lub szarości,
 - b) kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD, KDW lub z ul. Sadowej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji maksymalnie sześciu lokali mieszkalnych w każdym z budynków;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 390 m²;
- 3) zakaz lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych;
- 4) dopuszczenie rozbiórki istniejących obiektów budowlanych;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 8) maksymalną wysokość budynków:
 - a) na terenach 1MW i 3MW – 9,0 m,
 - b) na terenach 2MW i 4MW – 12,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji budynków:
 - a) na terenach 1MW i 3MW – 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) na terenach 2MW i 4MW – 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) na terenach 1MW i 3MW dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynku, zagłębionej poniżej poziomu terenu do co najmniej połowy jej wysokości;
- 11) na terenach 2MW i 4MW dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynku, zagłębionej poniżej poziomu terenu do co najmniej połowy jej wysokości lub w kondygnacji parteru;
- 12) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżów lub szarości,
 - b) kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MW, 2MW, 3MW, 4MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie zblokowania miejsc na odpady na granicy terenów oznaczonych symbolami MW;
- 15) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 3MW, 4MW o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 4,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych;
- 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MW – z drogi KDW lub poprzez teren 2MW z dróg 1KDD lub 2KDD,
 - b) terenu 2MW – z dróg 1KDD lub 2KDD,

- c) terenu 3MW – z drogi gminnej na działce o nr ewid. 851/28, zlokalizowanej poza obszarem planu, z dopuszczeniem obsługi poprzez teren 4MW z drogi 2KDD,
- d) terenu 4MW – poprzez teren 3MW z drogi gminnej na działce o nr ewid. 851/28, zlokalizowanej poza obszarem planu, z dopuszczeniem obsługi z drogi 2KDD.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji magazynów, jednakże związanych wyłącznie z działalnością usługową realizowaną na terenie;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji budynków – 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżów lub szarości,
 - b) kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD.

§ 12. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, drzew i krzewów, skwerów, alejek, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez teren 3MW z drogi gminnej na działce o nr ewid. 851/28 zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych gminnych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 4) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW, nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażach;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;

- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz docelowego odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takich, jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;

9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1300 m²;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2500 m²;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 7 lit. c.

§ 16. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 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%.

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

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