

UCHWAŁA NR XXXVI/320/2009
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las w rejonie ulic Szkółkarskiej, Jagodowej, Stefańskiego i Zachodniej

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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, 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) i 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i 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 1
Przepisy wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las w rejonie ulic: Szkółkarskiej, Jagodowej, Stefańskiego i Zachodniej, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las uchwalonym uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałami Nr XLIV/424/2001 z dnia 12 lipca 2001 r. i Nr L/428/2006 z dnia 23 lutego 2006 r.
2. Miejscowy plan obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 462/1, 462/2, 463/1, 463/2, 463/3, 463/4, 463/5, 463/6, 464, 465/1, 465/3, 465/4, 465/5, 465/6, 465/7, 465/8, 466, 467/1, 467/3, 467/4, 467/5, 468/1, 468/3, 468/4, 468/5, 469/3, 469/4, 469/5, 469/6, 469/7, 470/2, 470/3, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 471/7, 471/8.
3. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, w stosunku do której linia zabudowy została ustalona;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku lub najbardziej wysuniętego z tej ściany elementu budynku;
- 3) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 4) „działce gruntu” – należy przez to rozumieć działkę w sensie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8. MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 2.MW i 3.MW;
 - 3) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem 12.E;
 - 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD i 16.KDD;
 - 5) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem 17.KDW;
 - 6) tereny drogi pieszej, oznaczone symbolem 18.KX.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebiegi linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

Główne połacie dachowe w budynkach posiadających dachy strome muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, przy czym ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji.

§ 6.

Budynki garażowe nie mogą posiadać form dominujących nad gabarytami budynków mieszkalnych.

§ 7.

Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 8.

1. Ogrodzenie sytuowane od strony dróg publicznych należy wykonywać jako ażurowe, a jego wysokość nie może być większa niż 1,5 m.
2. Zakazuje się stosowania pełnych powierzchni ogrodzenia przekraczających 30% jego całkowitej powierzchni.

§ 9.

Dopuszcza się lokalizowanie szyldów.

§ 10.

1. Budynki należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, są usytuowane w odległości:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 15.KDD – zmiennej od 6 m do 8 m;
 - 2) od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych 13.KDD, 14.KDD i 16.KDD – 4 m;
 - 3) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 17.KDW – 4 m;
 - 4) od linii rozgraniczającej drogi pieszej 18.KX – 4 m;
 - 5) od linii rozgraniczającej ul. Stefańskiego – 5 m;
 - 6) od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach 2.MW i 3.MW – 4 m.
3. Usytuowanie linii zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 1-5, określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2.MW i 3.MW obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 12.

Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody w celach zaopatrzenia budynków w wodę do celów bytowych.

§ 13.

1. Nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników na ścieki.

§ 14.

Nakazuje się odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej, w sposób nie powodujący negatywnego wpływu takiego rozwiązania na działki sąsiednie lub – docelowo – do kanalizacji deszczowej.

§ 15.

1. Nakazuje się stosowanie do ogrzewania budynków paliw gazowych i płynnych, energii elektrycznej lub pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej.

2. Dopuszcza się stosowanie jako opału – drewna, biopaliw uzyskiwanych z odpadów produktów rolnych oraz innych paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniać będą standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadać będą znak bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 16.

1. Nakazuje się gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i, po ich wstępnej segregacji, przekazanie do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu, wymagają uzgodnienia z właściwą służbą ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu ewentualnych prac archeologicznych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18.

Nie określa się terenów przestrzeni publicznych, wymagających ustalenia zasad ich kształtowania.

Rozdział 7

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

§ 19.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN:
 - 1) zakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 4, lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody osobowe o nośności do 3,5 tony i obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i wyższych niż:
 - mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,
 - garaży – 6 m,
 - d) z zastrzeżeniem lit. e, wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 450 m²,

- e) lokalizowania:
 - budynków jednorodzinnych wolno stojących – na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 m²,
 - budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 450 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) lokalizowanie budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych,
 - c) stosowanie:
 - w budynkach jednorodzinnych – dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35° i 45°,
 - w garażach – dachów stromych dwuspadowych o kącie nachylenia takim samym jak kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynku mieszkalnym lokalizowanym na tej samej działce budowlanej,
 - d) zapewnienie na działce budowlanej przynajmniej dwóch miejsc postojowych, w tym miejsc w garażach, dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie;
- 3) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego,
 - b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - c) wykonywanie kondygnacji podziemnych,
 - d) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i drogi wewnętrznej 17.KDW lub na zasadzie służebności gruntowej.
- 2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5.MN dopuszcza się lokalizowanie garażu w granicy działek gruntu nie stanowiących linii rozgraniczających terenu.
- 3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9.MN i 10.MN dopuszcza się lokalizowanie budynku mieszkalnego w granicy działek gruntu nie stanowiących linii rozgraniczających terenu.
- 4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8.MN:
 - 1) dopuszcza się w budynku istniejącym w dniu uchwalenia miejscowego planu prowadzenie dotychczasowej działalności gospodarczej;
 - 2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku, o którym mowa w pkt 1, na cele obecnie prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 3) zakazuje się:
 - a) rozbudowy budynku, o którym mowa w pkt 1,
 - b) adaptacji budynku na cele innej działalności gospodarczej.

§ 20.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2.MW i 3.MW:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych o liczbie mieszkań przekraczającej 6,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) z zastrzeżeniem pkt 1 d, sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i wyższych niż:
 - budynki mieszkalne – 9 m,
 - garaże – 6 m,
 - d) stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 45°; w przypadku zastosowania w garażach dachów płaskich budynki nie mogą być wyższe

- niż 4 m i jedna kondygnacja nadziemna,
- e) z zastrzeżeniem lit. f, wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m²,
 - f) lokalizowania:
 - budynków wielorodzinnych pięcio- i sześciomieszkaniowych – na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m²,
 - budynków wielorodzinnych o liczbie mieszkań do czterech – na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie na terenie działki budowlanej przynajmniej dwóch miejsc postojowych, w tym miejsc w garażach, dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - b) wykonywanie kondygnacji podziemnych,
 - c) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m; określone w pkt 1 lit. f wielkości działek nie dotyczą działek gruntu wydzielonych na cele dróg wewnętrznych,
 - d) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
 - e) lokalizowanie budynków garażowych i obiektów małej architektury.

§ 21.

Na terenie urządzeń elektroenergetycznych 12.E:

- 1) nakazuje się, aby granice wydzielanej działki gruntu pokrywały się z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wyłącznie lokalizowanie stacji transformatorowych kontenerowych lub nastupowych,
 - b) wydzielenie działki gruntu zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 22.

- 1. Na terenach dróg publicznych dojazdowych 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD i 16.KDD dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Określa się szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych:
 - 1) drogi 13.KDD – 4 m, stanowiącej poszerzenie ul. Zachodniej do docelowej szerokości 8 m;
 - 2) drogę 14.KDD – 10 m;
 - 3) drogi 15.KDD – szerokość zmienną od 3 m do 6 m, stanowiącej poszerzenie ul. Szkólkarskiej do docelowej szerokości 15 m;
 - 4) drogi 16.KDD – 2 m, stanowiącej poszerzenie ul. Jagodowej do docelowej szerokości 12 m.
- 3. Przebiegi dróg i ich szerokości w liniach rozgraniczających, określa rysunek miejscowego planu.

§ 23.

- 1. Na terenach drogi wewnętrznej 17.KDW dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej wynoszącą 8 m, przy czym z działki o numerze ewidencyjnym 469/5, na część drogi wewnętrznej, na odcinku prostym do ul. Stefańskiego, przeznacza się pas szerokości nie większej niż 2 m.

3. Droga wewnętrzna, o której mowa w ust. 1, jest zakończona placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.
4. Przebieg drogi i jej szerokości w liniach rozgraniczających, określa rysunek miejscowego planu.

§ 24.

1. Na terenach drogi pieszej 18.KX dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.
2. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających drogi pieszej wynoszącą 3 m.
3. Przebieg drogi i jej szerokość w liniach rozgraniczających, określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 8

Granice i sposoby 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

§ 25.

Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 10

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

§ 27.

Ogrodzenia nie mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu średniego lub niskiego ciśnienia.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28.

1. Sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, stosując odległości pomiędzy poszczególnymi przewodami zgodne z przepisami odrębnymi lub na terenach zabudowy, jeżeli służą bezpośredniemu zaspokojeniu potrzeb użytkowników terenów, na których urządzenie jest lokalizowane.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy modernizować, rozbudowywać i budować na zasadach określonych w planach rozwoju sieci.
3. Nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz połączeń sieci wewnętrznych do zewnętrznych jako sieci podziemnych.
4. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 29.

Rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej i sieci gazowej nastąpi poprzez wyprowadzenie nowych odcinków przewodów z sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w drogach publicznych przyległych do terenu miejscowego planu.

§ 30.

Sieć telekomunikacyjną należy budować poprzez rozwój zintegrowanego systemu urządzeń telekomunikacyjnych i podziemnych sieci kablowych oraz systemu telefonii komórkowej, jednak z wykluczeniem lokalizowania wież telekomunikacyjnych na terenach objętych miejscowym planem.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 32.

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 34.

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