

UCHWAŁA NR XXXI/340/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – Wschód II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – Wschód II, 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 planu, 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować dopuszczone ustaleniami planu budynki;
- 3) 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;

- 2) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed tę linię - na odległość nie większą niż 3,0 m okapów, gzymsów, balkonów, dachów, tarasów, pochylni, wykuszy i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem §8 pkt 2) i pkt 3);
- 2) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji frontowych budynków poprzez wprowadzenie podziałów oraz przeszkleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzaniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie P/U, w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy usytuowaną w odległości 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11C, a linią oznaczającą odległość 140 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11C wyznaczającej strefę uciążliwości drogi ekspresowej na tereny sąsiednie, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zasięgu strefy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na te uciążliwości;
- 6) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną czy usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu P/U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą, budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, portiernia, namioty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji portierni, wiat, namiotów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji masztów flagowych oraz pylonów pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 10) dachy dowolne, przy dachach pochyłych nachylenie połaci dachowych do 30°;
- 11) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m;
- 12) dopuszczenie lokalizacji jednego elementu związanego z logo firmy na dachu budynku, o maksymalnej wysokości do 9,5 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni elewacji budynku;
- 13) dopuszczenie lokalizacji masztów flagowych, jednak nie więcej niż pięciu na terenie działki, związanych z oznaczeniem prowadzonej działalności o maksymalnej wysokości do 12,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji budowli, jednak nie więcej niż dwóch na terenie działki, związanych z oznaczeniem prowadzonej działalności o maksymalnej wysokości do 30,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 15) konieczność zachowania odległości budynków i budowli od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każdych 2 zatrudnionych;
 - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów usług handlu;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych odpowiednio do prowadzonej działalności;

- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 4000 m², przy czym zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9. W zakresie 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 ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Szamotuły” o nr złoża 767, zgodnie z informacją na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 28,0 m - dla terenu P/U,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 4000 m² - dla terenu P/U,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się: nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy lokalnej KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg zlokalizowanych w granicy oraz poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 6) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 11) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 13) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 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.