

**UCHWAŁA NR XXXIII/371/17**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 24 lipca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Suchy Las – rejon ulic Szkolnej, Nizinnej i Kwiatowej**

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 zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Szkolnej, Nizinnej i Kwiatowej, 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 nieuwzględnionych 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.**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogę;

- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną 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;
- 4) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym przykładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 5) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności tego zakładu do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

### **§ 3.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 4) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży na granicy działek budowlanych;
- 3) dopuszczenie remontu istniejących budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem ustaleń określonych w planie;
- 5) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek gruntu pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych oraz związanych z przeznaczeniem terenu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

## **§ 5.**

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 6.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## § 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 lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup> oraz garaży wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 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 – 20%;
- 7) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, jednakże wyniesionych nie wyżej niż 1,5 m ponad poziom terenu;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 11,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) garaży – 3,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - b) garaży – dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) w zabudowie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną – z dróg KDL, 3KDD, 4KDD lub 5KDD.

## § 10.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup> oraz garaży wbudowanych w budynki usługowe;
- 3) na terenie 2U dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 20% istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 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) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku mieszkalnego na terenie 2U - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, jednakże wyniesionych nie wyżej niż 1,5 m ponad poziom terenu;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) budynków usługowych – 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) budynku mieszkalnego na terenie 2U – 11,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - c) garaży – 3,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynków usługowych, garaży – dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

- b) budynku mieszkalnego na terenie 2U – dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) obsługę komunikacyjną – z drogi KDL lub 1KDD.

### **§ 11.**

Dla terenów obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P/U, 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej lub działalności usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących lub dobudowanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup> oraz garaży wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków produkcyjnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, jednakże wyniesionych nie wyżej niż 1,5 m ponad poziom terenu;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków produkcyjnych i usługowych – 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) garaży – 3,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 8) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 10) obsługę komunikacyjną – z drogi KDL lub 1KDD.

### **§ 12.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 2) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zlokalizowanej poza obszarem planu, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

### § 13.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
  - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, zgodnie z potrzebami;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;

- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z:
    - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,



- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 15.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 16.**

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:

- 1) 15% - na terenie MN,
- 2) 10% - na terenach U, P/U.

#### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

#### **§ 18.**

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