

UCHWAŁA NR X/126/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Promienistej, Borówkowej i Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Promienistej, Borówkowej i Powstańców Wielkopolskich, 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) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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 łączący funkcje budynku garażowego i budynku gospodarczego;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku”;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;

- 5) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 7) „pieszo - jezdni” - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las;
- 12) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN – 7MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 4) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD - 2KDD;
- 5) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem KX;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW - 2KDW.

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

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie,
 - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
- 2) zakazuje się:

- a) lokalizacji na terenach 1MN - 7MN infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- c) stosowania materiałów z blachy falistej jako pokryć elewacyjnych,
- d) lokalizacji budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych wykonanych z blachy,
- e) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości.

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

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Suchy Las oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem przebudowy, z zastrzeżeniem, że odcinek rowu melioracyjnego na terenie ZP/US należy pozostawić jako otwarty,
- e) zachowanie określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych oraz dla terenu ZP/US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- f) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych - uwzględnienie ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie,
- b) lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej dla rowów, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wyłącznie przebudowy istniejących części budynków zlokalizowanych w tej strefie,
- c) zasypywania istniejących w dniu uchwalenia planu stawów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie

obszaru objętego planem poza wpisanymi do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 7MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo - garażowego,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolnostojących, z wykluczeniem budynków bliźniaczych i szeregowych,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,6,
 - e) powierzchnię zabudowy każdego budynku garażowego, gospodarczego i gospodarczo - garażowego - nie większą niż 40 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,0 m w przypadku dachu stromego,
 - h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° do 50° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° do 50°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- j) obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenów,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku garażowym bądź gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego,
 - l) powierzchnię nowo wydzielanej działki: nie mniej niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych,
 - c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - e) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,0 m powyżej najwyższego punktu dachu,
 - f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo - garażowego,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych wyłącznie jako wolnostojących, z wykluczeniem budynków bliźniaczych i szeregowych,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,8,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 8,0 m w przypadku dachu płaskiego lub 10,0 m w przypadku dachu stromego, i nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo – garażowych: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,0 m w przypadku dachu stromego,
- g) geometrię dachów: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° do 50°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku garażowym bądź gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- k) powierzchnię nowo wydzielanej działki: nie mniej niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych,
- c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

- e) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,0 m powyżej najwyższego punktu dachu,
 - f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/US:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - d) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - e) powierzchnię działki równą powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o powierzchniach nie mniejszych niż 800 m², przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15 m z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach placów do zawracania oraz działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP/US, KDD, KX, KDW oraz w strefie ochronnej dla rowów, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zapewnienie dostępu do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się wyłącznie w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
- 6) obowiązek uzgodnienia z właściwym rzeczowo organem sprawującym nadzór nad działalnością służby ruchu lotniczego w Siłach Zbrojnych RP w zakresie lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość dróg oraz publicznego ciągu pieszego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę dróg publicznych: dojazdową,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 1 lit. k oraz § 9 pkt 1 lit. j,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e i pkt 3 lit. b,
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pieszo - jezdni na terenach 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW,

- b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych na potrzeby rowu oznaczonego na rysunku planu,
 - d) lokalizację kładek, przepustów, w tym służących lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - e) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - f) lokalizację stacji transformatorowych,
 - g) lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.