

UCHWAŁA NR V/39/15
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 marca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 860/23, 860/24,
860/34, 860/36, 860/37 i części działki o numerze ewidencyjnym 860/35.**

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 860/23, 860/24, 860/34, 860/36, 860/37 i części działki o numerze ewidencyjnym 860/35, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą 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 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 budynek;

- 3) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 75%;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, wszystkich budynków na działce, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDX.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń:
 - a) pełnych,
 - b) składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza linię zabudowy od strony ul. Klonowej, na odległość nie większą niż 2,0 m, okapów, gzymsów, przedsionków oraz schodów zewnętrznych oraz, na odległość nie większą niż 20 cm, docieplenia budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, na terenie ZI, tablic informacyjnych o wysokości do 4,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 6,0 m²;

- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów na budynkach, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni danej elewacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów na masztach i pylonach o wysokości do 12,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 12,0 m².

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć związanych z produkcją wyrobów cukierniczych lub syropów oraz związanych z pakowaniem i puszkowaniem produktów roślinnych lub zwierzęcych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.

§ 6.

Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu drogi i ciągu pieszo-jezdnego z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.

1. Dla terenu P/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z uwzględnieniem pkt 3);
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży;

- 3) dopuszczenie funkcji produkcyjnej, składowej oraz magazynowej wyłącznie w obrębie budynków;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) wysokość budynków do 15,0 m, z zaznaczeniem, iż wysokość garaży oraz budynków, o których mowa w pkt 7) nie może być wyższa niż 7,0 m;
- 9) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 10) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° lub dachy strome dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°;
- 11) pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą;
- 12) dowolne usytuowanie głównych kalenic budynków;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 14) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ramach terenu P/U, w ilości:
 - a) minimum 1,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składów oraz magazynów,
 - b) minimum 2,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży dla budynków handlowych;
- 15) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, w ramach terenu P/U, w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w ilości minimum 1 stanowisko;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m².

2. Dla terenu ZI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie nasadzeń zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie lokalizacji barier akustycznych,
- 5) dopuszczenie lokalizacji utwardzonych ciągów pieszych,
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni terenu.

§ 9.

Nie ustala się 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.

§ 10.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. 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:

- 1) 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;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 54,0 m n. p. t. w pasie ochronnym linii radiowej SLR Poznań-Piątkowo – SLR Szamotuły;
- 3) nakaz zachowania dla sieci gazowej DN100 strefy kontrolowanej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§ 12.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren ciągu pieszo-jezdnego KDX, o szerokości zgodnej z istniejącymi liniami granicznymi,
 - c) obsługę komunikacyjną terenu P/U z ul. Klonowej, będącej poza obszarem opracowania planu oraz z drogi KD-D,
 - d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) 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 wartości 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.