

UCHWAŁA NR XXIV/263/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 279/3 i 279/6**

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 2016 r. poz. 778 ze zmianami), 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: 279/3 i 279/6, 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 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 dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego, wraz z jednym lub kilkoma lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu do jednego poziomu, poprzez wykonanie nasypów i wykopów;
- 6) 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;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu na całym obszarze objętym planem – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) kolorystykę:
 - a) elewacji budynków i garaży – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - b) dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° – grafitowe, odcienie czerwieni i brązu;
- 4) materiał:
 - a) elewacji budynków i garaży – tynk, kamień naturalny, okładziny drewniane lub ceramiczne,

- b) dopuszczenie stosowania szkła, jako materiału elewacji budynku mieszkalno-usługowego z nakazem przeszklenia jego elewacji od strony ul. Rolnej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na powierzchni nie mniejszej niż 20%,
 - c) dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° – dachówki ceramiczne lub cementowe z dopuszczeniem blachodachówki;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,5 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 1,8 m;
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z pręseł żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 7) zakaz stosowania ogrodzenia, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy, niż 70%;
 - 8) zasady, o których mowa w pkt 6, 7 nie dotyczą części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;
 - 11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 10.

§ 5.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu do 1,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9.

Nie wyznacza się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z urządzeniami na nich montowanymi do rzędnej 130 m n.p.m. w związku z lokalizacją radaru meteorologicznego poza granicą obszaru objętego planem.

§ 11.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo jednego wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowo-gospodarczego albo jednego garażu o maksymalnej powierzchni użytkowej 50,0 m²;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego o dachu płaskim – maksymalną wysokość elewacji od strony ul. Rolnej – 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynku garażowo-gospodarczego i garażu – 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego i garażu – dachy płaskie lub jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 12) zasada, o której mowa w pkt 11 nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzenie drogi publicznej, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) obsługę komunikacyjną z ulicy Rolnej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym lub garażu,
 - b) jednego miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem §12 ust. 2 pkt 6 lit. b;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Rolnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Rolnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnej przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Rolnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnej przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej w ul. Rolnej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej w ul. Rolnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) zakaz realizacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 7) 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;
- 8) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z drogi publicznej;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

§ 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.