

**UCHWAŁA NR VI/51/15**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w  
miejscowości Suchy Las na terenie działek o numerach ewidencyjnych:  
593/6, 594/5 i części działki o numerze ewidencyjnym 532/9**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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: 593/6, 594/5 i części działki o numerze ewidencyjnym 532/9, 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 1998r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

### **§ 3.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D.

### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m oraz pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,80 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
  - a) dopuszczenie jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż  $8\text{m}^2$  i wysokości całkowitej nie większej niż 8,0m od poziomu terenu, z uwzględnieniem §10 pkt 2,
  - b) dopuszczenie wolno stojących szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny nie większej niż  $4\text{m}^2$  i wysokości całkowitej nie większej niż 4,0m od poziomu terenu z uwzględnieniem §10 pkt 2,
  - c) dopuszczenie reklam, szyldów, tablic informacyjnych na budynkach z uwzględnieniem lit. d oraz §10 pkt 2,
  - d) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na budynkach nie mogą przewyższać całkowitej wysokości budynku o więcej niż 3,0m,
  - e) zakaz reklam na ogrodzeniach,
  - f) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0 m oraz niwelacji drogi KD-D względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

## § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3, 9;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw i urządzeń niskoemisyjnych z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) w przypadku lokalizacji na terenie P/U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku lokalizacji na terenie P/U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami wytworzonymi na terenie działki inwestora:
- a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez prawa naruszenia interesu osób trzecich;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów.

## **§ 6.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 7.**

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 8.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 9.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 10.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych, wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz wysokiego napięcia 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu ich skablowania;
- 3) zakaz nasadzeń pod linią elektroenergetyczną 110kV drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 2,0m;
- 4) nakaz zagospodarowania terenów P/U, KD-D od strony przylegających terenów kolejowych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6, 7;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z położeniem terenu objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w rejonie lotniska Poznań – Ławica, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych – radaru dozoru oraz radaru meteorologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów systemów komunikacji drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi publicznej KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach terenu P/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, z uwzględnieniem pkt 6, 7, w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 6) na terenie P/U nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów, oprócz stanowisk postojowych wymienionych w pkt 5, oraz nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych zgodnie z potrzebami;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy linii elektroenergetycznej 110kV na linię wielotorową i wielonapięciową;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem pkt 7:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe, przylegające do terenów P/U i KD-D, znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem;
- 8) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej – uwzględnienie przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

### § 13.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń.

### § 14.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych takich jak: budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, namioty magazynowe, namioty usługowe, budynki garażowe, portiernie, wagi samochodowe,
  - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000,0\text{m}^2$ ,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0m, z zastrzeżeniem lit. g oraz §10 pkt 2,
  - g) zakaz nadbudowy dla istniejących budynków o wysokości większej niż ustalonej w lit. f,
  - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - i) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów, z zastrzeżeniem lit. j,
  - j) nachylenie połaci dachowych: do  $45^\circ$ ,
  - k) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych wraz z dopuszczeniem zmiany trasy;
- 2) dopuszczenie podziału na działki budowlane pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) nie mniejszej niż  $1200,0\text{m}^2$ ,
  - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: ustala się dostęp przez jeden zjazd z drogi KD-D ulicy Poziomkowej oraz przez nie więcej niż dwa zjazdy z drogi gminnej ulicy Stefańskiego, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

## § 15.

Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację drogi publicznej, drogi klasy dojazdowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 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 10%.

## **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

## **§ 18.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.