

UCHWAŁA NR VII/57/15
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 maja 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 472/42**

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 ze zmianami) oraz 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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 472/42, 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) 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;
- 3) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu do jednego poziomu, poprzez wykonanie nasypów i wykopów;
- 4) 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;

- 5) przyzakładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć małe oczyszczalnie ścieków lub inne urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych, przed ich odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach odrębnych, powstałych w wyniku działalności tego zakładu;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 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 oznaczony symbolem literowym;
- 9) wolnostojącym trwale związanym z gruntem urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie na całym obszarze planu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń, w których udział łącznej powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji szyldów z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego szyldu na elewacji budynku o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m²,
 - b) jednego wolnostojącego szyldu o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3 m²;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz flag reklamowych.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia 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 oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i z dopuszczeniem:
 - a) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
 - b) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu do 1,5 m względem istniejącego poziomu terenu.

§ 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania, rozbiórki, przebudowy, remontu rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem jej zwiększenia do 15 m wyłącznie w strefie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy wyznaczonej na rysunku planu i z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 12) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 13) materiał elewacji budynków: tynki, szkło, a także płyty ceramiczne, aluminiowe, stalowe, włóknisto-cementowe, kompozytowe lub materiały o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym;
- 14) zakaz stosowania jako materiału elewacji budynków blachy falistej i blachy trapezowej;
- 15) nakaz przeszklenia elewacji budynków od strony ul. Stefańskiego, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na powierzchni nie mniejszej niż 20%;
- 16) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m²;
- 18) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych od strony ul. Stefańskiego, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu – 35 m;
- 19) zasady, o których mowa w pkt 17 i 18, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 20) obsługę komunikacyjną z ul. Stefańskiego, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 21) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub działalności produkcyjnej.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się 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) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Stefańskiego;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Stefańskiego,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Stefańskiego, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Stefańskiego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej w ul. Stefańskiego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej w ul. Stefańskiego,
 - 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 dróg publicznych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 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.