

UCHWAŁA NR IV/45/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 stycznia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy
Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego, 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 planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 35° - 45°;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i wiaty, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem KDL;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku symbolem KDW.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:

- odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,
- b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
- c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:
- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
- d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat na terenach MN/U w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- d) kondygnacji podziemnych w budynkach,
- e) dojeżdż i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

- a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu,
- b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
- d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,

- gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,

- zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

- 3) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;

- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 11) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 12) usług zamieszkania zbiorowego;
- 13) stanowisk postojowych na powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego wolnostojącego, w tym mieszczącego handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu wolnostojącego o powierzchni do 50 m²;
- 3) jednej wiaty;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą:
 - a) niż 9,5 m – przy dachu stromym,
 - b) niż 8,0 m – przy dachu płaskim;

- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3 i 4, nie mniejszą niż 700 m²;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) budynków magazynowych, w tym innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub magazynowego;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub strome;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków, mieszczących handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) budynków magazynowych, w tym innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 4) budynków składów;
- 5) budynków produkcyjnych;
- 6) budynków usługowych z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 7) budynków usługowych z zakresu stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 8) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego, magazynowego lub produkcyjnego;
- 9) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 10) zbiorników retencyjnych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub strome;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 12. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 13. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 6,0 m z poszerzeniem o trójkąt widoczności i plac do zawracania;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,
 - b) 1000 m² na terenach U, 1P/U, 2P/U,
 - c) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w oznaczonych na rysunku granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w sąsiedztwie lotniska Poznań-Ławica – powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20, gdzie obowiązują zmienne maksymalne wysokości zabudowy od 210 m n.p.m. do 236,0 m n.p.m., uzależnione od położenia względem lotniska;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji, oznaczonej na rysunku, istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m - po 11 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – do 150 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu;

- 5) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 17. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 18. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,

- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
- d) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
- e) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych o ile specyfika działalności będzie tego wymagała.

2. Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych oraz zieleni urządzonej.

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

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów MN/U, U;
- 2) 5% - dla terenów P/U;
- 3) 1% - dla pozostałych terenów.

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

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.