

UCHWAŁA NR XXXV/376/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku

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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu - rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku 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) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej większej niż 30%, jednak nie większej niż 50% powierzchni budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną 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;
- 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 lub cyfrowo-literowym;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia głównie zimozielone, o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 5) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - b) 1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem parametrów określonych w planie;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 6) zasady wydzielania działek budowlanych zawarte w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;
- 8) przy wykańczaniu elewacji budynków dopuszczenie stosowania koloru białego, szarego, kolorów pastelowych, oraz dopuszczenie stosowania jako materiału elewacji: okładzin ceramicznych, drewnianych, kamiennych, tynków;
- 9) dopuszczenie zachowania zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji dla istniejących budynków;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacji frontowej budynków na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$;
- 12) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m;
- 14) zakaz stosowania przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg – 1,5 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – 1,8 m.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się terenów dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na obszarze objętym planem, w tym w granicach występowania złożonych warunków geologicznych wskazanych na rysunku planu, lokalizacja budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności dotyczącymi przepisów budowlanych i posadawiania budynków, w celu przeciwdziałania naruszenia stabilności stoku i uruchomienia procesów osuwiskowych;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, w szczególności wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejącego ujęcia wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń związanych z lokalizacją radaru meteorologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN dopuszczenie zblokowania garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych, w tym w granicy działki budowlanej, w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi zlokalizowanymi wyłącznie na terenie 1MN, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – od 0,01 do 0,30,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – od 0,05 do 0,35;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – 4,5 m do okapu dachu;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
 - c) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie dla budynków o zróżnicowanej wysokości bryły budynku,
 - c) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 400 m²;

- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD oraz z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację budynku usługowego;
- 3) lokalizację budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej wyłącznie jednego rodzaju budynków o których mowa w pkt 1, 2 i 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu lub budynku garażowo-gospodarczego:
 - a) wolnostojącego,
 - b) dobudowanego do budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) wbudowanego w budynek mieszkalny lub usługowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną wyłącznie na terenie U, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,40;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego lub budynku usługowego – 9,0 m,
 - b) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – 4,5 m do okapu dachu;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) geometrię dachów:

- a) budynku mieszkalnego lub budynku usługowego – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie dla budynków o zróżnicowanej wysokości bryły budynku,
 - c) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) 1 miejsca postojowego na jednej lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących lub lokalizacji nowych urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną wyłącznie na terenie MN/U, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 7,5 m;
- 8) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się:

- 1) lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 3KDW.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) lokalizację zbiorników wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących dróg poprzez kanalizację deszczową do istniejącego zbiornika na terenie WS;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami odrębnych przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe oraz energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 17. Nie wyznacza się terenów dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. 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 1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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