

UCHWAŁA NR IV/42/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 stycznia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 217/8, 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 zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, 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 uchwale jest mowa o:

- 1) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu oraz jego odpowiednie ukształtowanie stosownie do zamierzeń dalszego wykorzystania działki;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, wszystkich budynków na działce, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć zasadniczą część powierzchni użytkowej, zamkniętą ze wszystkich stron i obejmującą pomieszczenia służące bezpośrednio funkcji użytkowej odpowiadającej przeznaczeniu budynku lub jego części;

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) w przypadku lokalizacji budynków kultury, nauki i oświaty, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji domów pomocy i opieki społecznej, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji budynków i obiektów sportu i rekreacji oraz budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu od ul. Obornickiej;
- 7) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na położenie na obszarze występowania zaewidencjonowanego zespołu stanowisk archeologicznych nr 21, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomi i usług, budynki biurowe i konferencyjne, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki kultury, nauki i oświaty, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej z wyłączeniem szpitali i sanatoriów, budynki i obiekty sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej portierni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy o maksymalnej powierzchni całkowitej do 20 m² i wysokości do 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodzeń, altan i wiat;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m;
- 7) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu, mierzonym przed wejściem głównym do budynku;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych nie może być większe niż 45° oraz nakaz zastosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglano-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 11) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, na terenie działki, w ilości:
 - a) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży dla budynków handlu,
 - b) minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków biurowych i konferencyjnych, budynków kultury, nauki i oświaty, budynków służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz budynków sportu i rekreacji,
 - c) minimum 2 miejsca na każde 10 miejsc w budynkach zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz gastronomii,
 - d) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla pozostałych budynków usługowych;

- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m², z zaznaczeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz na planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych, o szerokości 3,6 m od skrajnych przewodów linii;
- 3) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 0,5 m od osi kabli telekomunikacyjnych, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 4) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 5,0 m od osi przewodu wodociągu o średnicy 500 mm, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 5) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 3,0 m od osi przewodu wodociągu o średnicy 100 mm, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu U z dróg publicznych, będących poza obszarem opracowania planu,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach ilości miejsc postojowych wyznaczonych na podstawie wskaźników ustalonych w §8 pkt 11;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących, nasłupowych i wbudowanych w obiekty budowlane;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.