

UCHWAŁA NR XVIII/191/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las w rejonie ulic Sucholeskiej i Powstańców Wielkopolskich – etap II**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las w rejonie ulic Sucholeskiej i Powstańców Wielkopolskich – etap II, 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) 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, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

§ 2.

Ileć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren w jakiej można sytuować budynek;

- 3) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 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) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków komunalnych lub przemysłowych – należy przez to rozumieć małe oczyszczalnie ścieków lub inne urządzenia i instalacje, montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków komunalnych lub przemysłowych, powstałych w wyniku działalności tego zakładu, przed ich odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz magazynów i składów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/S;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG – teren drogi publicznej głównej,
 - b) KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
 - c) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - d) KX – teren ciągu pieszo-rowerowego.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic i urządzeń reklamowych związanych z działalnością prowadzoną na nieruchomości w następujący sposób, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) na elewacjach budynków o powierzchni ekspozycji nie większej niż 10,0 m²,
 - b) na ogrodzeniach o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3,0 m²,
 - c) wolnostojących o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 5,0 m od poziomu terenu,
 - d) wolnostojących o powierzchni ekspozycji większej niż 3,0 m² i nie większej niż 10,0 m², oraz wysokości nie większej niż 10,0 m od poziomu terenu – wyłącznie w strefie lokalizacji wysokich szyldów, wyznaczonej na rysunku planu oraz z dopuszczeniem maksymalnie jednego szyldu, tablicy lub urządzenia reklamowego na działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie realizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2,0 m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem:
 - a) zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha – przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,
 - c) inwestycji celu publicznego;

- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem dojeżdż i dojazdów.

§ 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9.

Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów i składów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/S, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków magazynowych, usługowych, w tym handlowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji składów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów oraz garaży jedno lub wielostanowiskowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu istniejących obiektów budowlanych;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 10) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 14) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji budynków poprzez:
 - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych z dopuszczeniem przeszkleń,
 - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 100 m²;
- 15) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej, płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych oraz płyty elewacyjne;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 17) obsługę komunikacyjną z dróg na terenach KDG lub 2KDD.

§ 10.

Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych, w tym sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez teren U/S z dróg na terenach KDG lub 2KDD lub poprzez ciąg pieszo-rowerowy na terenie KX.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. b w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii;
- 2) dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1KDD utwardzonych placów pod śmietniki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dla terenu ciągu pieszo–rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/S nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku, wliczając w to miejsca postojowe w garażach i w kondygnacji podziemnej;

- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków komunalnych lub przemysłowych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących lub projektowanych sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,

- c) dopuszczenie lokalizacji kubaturowych stacji transformatorowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E albo na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie podziału terenu, oznaczonego symbolem U/S, na działki budowlane o minimalnej powierzchni 4 000 m²;
- 3) zasada, o której mowa w pkt 2 nie dotyczy wydzielania działek dla lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki, z zastrzeżeniem §12 ust. 2 pkt 8 lit. c, oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14.

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

§ 15.

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%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17.

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