

UCHWAŁA NR XXXV/377/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego i Rolnej

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 Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego i Rolnej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 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.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, który posiada maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz wydzieloną część usługową o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt wolno stojący, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym linia ta nie dotyczy takich części i elementów budynku, jak: okapy, gzymsy, schody i pochylnie zewnętrzne;

- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów poziomych zewnętrznych krawędzi ścian zewnętrznych wszystkich budynków w stanie wykończonym na płaszczyznę terenu;
- 7) straganie – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niepołączony trwale z gruntem, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-G, Kx;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDWx.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) szyldów,
 - d) tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej.

§ 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 dopuszcza się przeniesienie istniejącej figury Matki Boskiej w inne miejsce w granicach planu.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego w zabudowie wolno stojącej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo budynku garażowo-gospodarczego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 metrów;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5 m;
- 6) nachylenie połaci dachowych - 30°-45°;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenu 1MN/U - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 2MN/U - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,4, jednak w przypadku lokalizacji wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od 0,1 do 0,3;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, szarego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna;

11) obsługę komunikacyjną dla samochodów z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną KDWx.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących budynków usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, wiat, dojść, dojazdów i miejsc postojowych, straganów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,3;
- 6) wysokość budynków, nie większą niż 9 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² i wysokości nie większej niż 13 m;
- 8) nachylenie połaci dachowych – do 12° z wyłączeniem dominanty architektonicznej, dla której dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 9) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, szarego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną dla samochodów z terenu drogi publicznej KD-G.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej oraz krzewami;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 3) obsługę komunikacyjną dla samochodów z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną KDWx.

§ 11. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G ustala się:

- 1) drogę klasy głównej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej – ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem Kx ustala się:

- 1) sytuowanie chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDWx ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) zapewnienie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) stosowanie do wytwarzania energii w celach grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, spalane w urządzeniach niskoemisyjnych oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii.

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. 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 15%.

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

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