

UCHWAŁA NR XXII/243/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 5 października 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Park Technologiczny - Północny Wschód w Złotnikach

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 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Park Technologiczny-Północny Wschód w Złotnikach, 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.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 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;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) 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.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 2) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD,
 - c) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD,
 - d) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, ramp i doków załadunkowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów w następujący sposób:
 - a) dla terenów P/U:

- dopuszczenie lokalizacji szyldów, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- dla działek o powierzchni powyżej 6000 m² dopuszczenie lokalizacji jednej tablicy albo urządzenia reklamowego o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 36 m² i wysokości nie większej niż 20 m,

- zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, na ogrodzeniach,

b) dla terenów KS:

- dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni ekspozycji nie większej niż 10 m²,

- zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;

5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, od strony terenów dróg publicznych;

6) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) maksymalną wysokość ogrodzenia – 2,0 m.

§ 5.

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

1) nakaz aby oddziaływanie związane z eksploatacją instalacji nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne na terenach objętych ochroną akustyczną, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

a) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych i biologicznych, z zakazem produkcji przemysłowej,

b) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi nie mniej niż 2000 W, a miejsca dostępne dla ludności znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od środka elektrycznego, w osi głównej wiązki promieniowania tej anteny,

c) inwestycji celu publicznego.

§ 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.

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.

§ 9.

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

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów P/U: 3000 m²;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów KS równą powierzchni terenu;
- 4) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 7 lit. c, i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

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

- 1) nakaz uzgodnienia lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Plewiska – Czerwonak, zlokalizowanej poza obszarem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia dn 350 relacji Czerwonak – Konarzewo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego dn 800, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego dn 500, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości 20,0 m od osi każdego z rurociągów o których mowa w pkt 4 i 5;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, w tym od sieci kanalizacji sanitarnej dn 250 i gazociągu średniego ciśnienia dn 225 PE, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów;
- 9) nakaz zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2, w ramach jednej działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) maksymalną wysokość budynków: 15 m;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 12) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji budynków poprzez:
 - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych, kolorystycznych, otwarć oraz przeszkleń,

- b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 200 m²,
- c) nakaz przeszklenia elewacji od strony ul. Obornickiej na powierzchni nie mniejszej niż 20%;
- 13) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane ceramiczne i klinkierowe, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej, płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 14) kolorystykę elewacji budynków – biel, odcienie beżów, brązów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej z dopuszczeniem zachowania naturalnej kolorystyki zastosowanej stali i aluminium, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 16) obsługę komunikacyjną z terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD i dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 12.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2, w ramach jednej działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) maksymalną wysokość budynków: 15 m;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 12) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji budynków poprzez:
 - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych, kolorystycznych, otwarć oraz przeszkleń,

- b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 200 m²,
 - c) nakaz przeszklenia elewacji od strony ul. Obornickiej na powierzchni nie mniejszej niż 20%;
- 13) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane ceramiczne i klinkierowe, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej, płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
 - 14) kolorystykę elewacji budynków – biel, odcienie beżów, brązów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej z dopuszczeniem zachowania naturalnej kolorystyki zastosowanej stali i aluminium, z zastrzeżeniem pkt 15;
 - 15) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
 - 16) obsługę komunikacyjną z ulicy Obornickiej i terenów przyległych dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 13.

Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS, ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub miejsc postojowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu 1KDD.

§ 14.

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,
 - 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 innych terenów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przystanku autobusowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dla terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) jednego miejsca postojowego na 35 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z wyłączeniem hal garażowych,
 - b) jednego miejsca postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej budynków działalności produkcyjnej lub magazynów;
- 6) 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) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 1 pkt 1 lit. b i c;
- 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 sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków komunalnych lub przemysłowych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 60 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się podłączenie do sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe oraz energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 15.

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

§ 16.

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%.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 18.

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