UCHWAŁA NR LXIV/744/23
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z. późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej, 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. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem" – 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;

4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale od 25º do 45º;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70% długości ścian elewacji każdego budynku, skierowanej w stronę ul. Złotnickiej;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN**;

2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U** i **2U**;

3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

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

1) ustala się lokalizację budynków i wiat o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;

2) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

   a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:

      - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,

      - naturalne materiały: ceramika, kamień, drewno w kolorach naturalnych tych materiałów do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,

   b) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:

      - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

      - podkreślenia detali architektonicznych,

   c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;

3) dopuszcza się lokalizację:

   a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,

   b) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach MN w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

   c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

   d) dojść i dojazdów;

4) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:

   a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,

   b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,

   c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,

   d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:

      - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych, ustalone w planie,

      - gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych, ustalone w planie,

      - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

5) dopuszcza się:

   a) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,

   b) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;

6) zakazuje się lokalizacji:

   a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,

   b) garaży blaszanych,

c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,

c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,

d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,

e) stacji napraw i obsługi pojazdów,

f) usług demontażu pojazdów i maszyn,

g) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,

h) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,

i) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,

j) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,

k) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,

l) usług zamieszkania zbiorowego,

m) stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN** i **2MN**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

c) jednej wiaty,

d) stanowisk postojowych naziemnych, w garażu lub pod wiatą;

2) ustala się:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 9,5 m – przy dachu stromym,

- 8,0 m – przy dachu płaskim,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m,

c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,

d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 750 m^2,

h) dachy płaskie lub dachy strome,

i) obsługę komunikacyjną:

- terenu 1MN z ul. Sosnowej, położonej poza granicą planu,

- terenu 2MN z drogi wewnętrznej KDW.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:

a) budynków usługowych, w tym mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 600 m^2 w danym budynku,

b) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

c) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;

2) ustala się:

a) wysokość budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,

b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05,

d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 1800 m^2,

f) dachy płaskie,

g) obsługę komunikacyjną z drogi KDW, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową położoną poza granicą planu.

§ 12. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem: 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów;

2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdnia lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:

a) 750 m^2 na terenach MN,

b) 1800 m^2 na terenach U;

2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:

a) 18,0 m na terenach MN,

b) 40,0 m na terenach U;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacji deszczowej;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji SLR Poznań/Piątkowo – SLR Szamotuły oraz strefy ochronnej o możliwej maksymalnej szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii, do czasu zakończenia funkcjonowania linii;

3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:

a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,

b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,

c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,

f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,

b) zmianę przebiegu rowu melioracyjnego oraz jego skanalizowanie,

c) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu,

d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako elementy wyposażenia dróg.

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

1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez połączenie drogi KDW z ul. Złotnicką (pas akcesyjny), znajdującą się poza granicą planu;

2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 45 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 45 m^2 powierzchni sprzedaży lokali handlowych;

3) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a, lit. b i lit. c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,

c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Na terenach komunikacji, rozumianych jako wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej.

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

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

1) 10% - dla terenów U;

2) 15% - dla terenów MN;

3) 1% - dla pozostałych terenów.

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 60 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.