

UCHWAŁA NR NR XLIX/454/10
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Obornickiej, Nektarowej i Fortecznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. nr 28, poz. 142 i 146) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. nr 24, poz. 124) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej, Nektarowej i Fortecznej, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami.

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 określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych względem kalenicy powyżej 15°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące oddziaływanie przedsiębiorstw produkcyjnych lub usługowych na tereny sąsiednie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolami 1U/MN i 2U/MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1ZI i 2ZI;
- 5) tereny urządzeń elektro-energetycznych, oznaczone symbolami 1E i 2E;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;
- 4) dla terenów MN zakaz lokalizacji stacji bazowych i przesyłowych telefonii komórkowej;
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) dopuszczenie lokalizowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie na terenach U i U/MN oraz o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej 6 m² na jednej nieruchomości, umieszczanych na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;

- 7) nakaz użycia materiałów szlachetnych, takich jak: drewno, kamień, ceramika i szkło, w płaszczyznach elewacji frontowych budynków, minimum w zakresie 25% powierzchni;
- 8) w zabudowie mieszkaniowej nakaz stosowania dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego oraz tynków w kolorach pastelowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego oraz stacji paliw;
- 2) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 4) nakaz stosowania - przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych - paliw i urządzeń niskoemisyjnych, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych, podczas prac budowlanych, w obrębie własnej działki lub wywóz w miejsce wskazane w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu, wynikających z położenia części terenu objętego planem w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wód dla wodociągu w Złotnikach oraz w obszarze zasobowym tego ujęcia wody, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania na terenach U/MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zachowania na terenach 4U, w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach budynków dla stałego przebywania ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zbiórki odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami;
- 13) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do gruntu, z zachowaniem interesów osób trzecich;

- 14) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych na terenie nieruchomości;

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

2. Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien ustalić z właściwym organem ochrony zabytków zakres prowadzenia ewentualnych prac archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dopuszczenie pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na nieutwardzonych powierzchniach terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna stanowiąca poddasze użytkowe;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy skośne, wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, na budynkach garażowych i gospodarczych od 15° do 45°;
- 10) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 12) nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny na terenie działki budowlanej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/MN i 2U/MN ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego w formie dobudowanej do budynku lub wolnostojącego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię lokalu mieszkalnego w budynku usługowo-mieszkalnym nie więcej niż 150 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynku nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna stanowiąca poddasze użytkowe;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 9) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy skośne, wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, na budynkach garażowych i gospodarczych od 15° do 45°;
- 11) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 13) nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej na terenie działki budowlanej.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z dopuszczeniem części magazynowej lub wystawienniczej, w tym administracyjno-biurowe, handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m²;
- 2) dopuszczenie na terenie 4U lokalizacji zabudowy związanej z usługami oświaty;
- 3) dopuszczenie na terenie 5U lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z dystrybucją paliw;
- 4) dopuszczenie lokalizacji portierni pomiędzy granicą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy o maksymalnej powierzchni do 20m²;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki;

- 7) wysokość budynków – nie większą niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 9) dachy o dowolnej geometrii, dla dachów skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 10) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 11) dopuszczenie zachowania i remontu istniejących budynków mieszkalnych bez prawa ich rozbudowy;
- 12) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6m;
- 13) nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych w odległości 5m;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej oraz dla samochodów ciężarowych - w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności;
- 15) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 16) nakaz stosowania dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi środków technicznych zmniejszających uciążliwość ulicy Obornickiej do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI i 2ZI ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) nakaz wprowadzania nowych zadrzewień o wielopiętrowej strukturze nasadzeń;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 80% powierzchni działki;

5. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezabudowanych;
- 3) wymiary działek zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wód dla wodociągu w Złotnikach zachowanie obowiązujących zakazów i nakazów zgodnie z aktualnymi decyzjami administracyjnymi wydanymi przez odpowiednie organy oraz z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych w wielkości:

- 1) 800 m² dla terenów MN;
- 2) 1200 m² dla terenów 1U/MN i 2U/MN;
- 3) 1500 m² dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, o minimalnych szerokościach frontu działki 28m;
- 4) 50 m² dla terenów 1E i 2E.

3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

4. Zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej z wyjątkiem przypadku, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi publicznej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

2. Ustala się nakaz zachowania rowu melioracyjnego jako otwartego, z dopuszczeniem jego skanalizowania.

3. Do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują obszary oddziaływania, wolne od zabudowy, o szerokości 7,5m na obydwie strony od osi linii;

4. Ustala się zachowanie strefy ochronnej minimum 1m od osi kabli telekomunikacyjnych wolnej od zabudowy i nasadzeń trwałych.

5. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, ustala się nakaz ich przebudowy na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

6. Na terenie 1U dla działek o numerach ewidencyjnych 208/3, 208/7 i 208/8 nakazuje się zapewnienie dostępu do drogi publicznej 3KD-D poprzez działkę o numerze ewidencyjnym 208/6.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) teren drogi KD-L przeznaczony jest na drogę obsługującą istniejącej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-Z – klasę drogi zbiorczej, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D – klasę dróg dojazdowych, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach komunikacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych.

2. Nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych z zachowaniem odległości pomiędzy przewodami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów publicznych.

4. Dopuszczenie zachowania oraz zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.

6. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do miejsc wskazanych przez służby gminne, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) zakaz stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód dla wodociągu w Złotnikach;
- 4) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) z połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej na terenie MN oraz z połąci dachowych zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej na terenach U/MN odprowadzanie do gruntu lub do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) z połąci dachowych budynków usługowych na terenach U odprowadzanie do gruntu, do zbiorników retencyjno-odparowujących lub do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) z powierzchni utwardzonych oraz z dróg, poprzez urządzenia podczyszczające, do zbiorników retencyjno-odparowujących, rowów melioracyjnych lub do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;

- 4) dopuszczenie odprowadzania nadmiaru wód opadowych i roztopowych, poprzez system drenaży, rurociągów i rowów melioracyjnych, do rowów melioracji szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszczenie stosowania gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) dopuszczenie stosowania ogrzewania olejowego z zastosowaniem olejów niskoemisyjnych;
- 3) dopuszczenie stosowania innych paliw niskoemisyjnych i urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;
- 4) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

9. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie skablowania wszystkich nadziemnych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych nasłupowych, wbudowanych w obiekty budowlane oraz wolnostojących na terenach wyznaczonych na rysunku planu.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie.

§ 13. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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.