

UCHWAŁA NR XLIX/455/10
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 maja 2010 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej dla
działek nr ew.: 534/5, 534/6, 540, 541, 542/1, 545/7, 545/10, 545/11.**

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, Nr 167, poz. 1759, 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) oraz 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ul. Jagodowej i Rolnej - uchwalonego Uchwałą nr LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 maja 1997 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 13 poz. 96 - dla działek nr ew.: 534/5, 534/6, 540, 541, 542/1, 545/7, 545/10, 545/11, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

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 określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Suchy Las;
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni;
- 4) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 5) pylonie reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, podświetlone;
- 6) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z 2005 r. Nr 92, poz. 769, z 2007 r. Nr 158, poz. 1105);
- 7) instalacjach radiokomunikacyjnych telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne telefonii komórkowej;
- 8) nawierzchni trwałej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią betonową lub asfaltową;
- 9) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenia murowane lub wykonane z elementów prefabrykowanych nieażurowych;
- 10) ekranie akustycznym – należy przez to rozumieć naturalną lub sztuczną przeszkodę, zlokalizowaną pomiędzy źródłem hałasu, a obszarem narażonym na jego ponadnormatywne oddziaływanie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) zakaz stosowania ogrodzenia pełnego, minimalny udział powierzchni ażurowej w powierzchni ogrodzenia – 60%.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach zlokalizowanych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu samochodowego od ulicy Obornickiej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń ochrony środowiska takich jak ekranów przeciwhałasowych, ekranów tłumiących drgania w podłożu, urządzeń do oczyszczania wody odprowadzanej z pasa drogowego drogi – ulicy Obornickiej, znajdującej się poza obszarem planu, pasów zieleni izolacyjnej;
- 4) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu nie może powodować naruszenia istniejących stosunków wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych telefonii komórkowej sytuowanych na dachach budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w obrębie wykopu budowlanego. Zakres koniecznych badań archeologicznych inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Nakazuje się, na etapie projektowania, uzgadnianie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych.

2. Wyznacza się strefę ochronną kabla wojskowej łączności specjalnej o szerokości 2 m, której środek stanowi oś kabla.

3. W strefie ochronnej zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi i nawierzchnią trwałą oraz nasadzeń drzew i krzewów.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku działalności usługowej, w tym handlowej o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%;
- 4) wysokość budynku nie większą niż 17 m;

- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) przekrycie budynku dachem płaskim ze spadkiem konstrukcyjnym nie większym niż 15°;
- 7) nakaz przeszklenia elewacji budynku od strony dróg publicznych na powierzchni nie mniejszej niż 35%;
- 8) nakaz zastosowania w elewacjach od strony ul. Obornickiej cegły klinkierowej lub okładzin ceramicznych na powierzchni nie mniejszej niż 15%;
- 9) zakaz lokalizacji reklam na elewacji budynku;
- 10) dopuszczenie lokalizacji jednego pylonu reklamowego o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 16 m² oraz wysokości nie większej niż 17 m;
- 11) nakaz zapewnienia przynajmniej 1 miejsca postojowego na każde 45 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji parkingów wielopoziomowych zlokalizowanych w bryle budynku od strony ul. Szkolnej;
- 13) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) w odległości 35 m od linii rozgraniczającej ul. Obornicką,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ul. Szkolną,
 - c) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Widłakową;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również podziemnych kondygnacji obiektów budowlanych;
- 15) obsługę komunikacyjną terenu ze zlokalizowanych poza obszarem planu ulic Szkolnej i Widłakowej oraz ulicy Widłakowej poprzez działki o numerach ewidencyjnych 538 i 539 na zasadzie służebności drogowej;
- 16) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz przełożenie istniejących, kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej typu miejskiego;
- 2) zakaz realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 10 m dla istniejącego rurociągu kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm oraz dla rowu kanalizacji deszczowej o szerokości 1000 mm, której środek stanowi oś rurociągu lub rowu. W przypadku zmiany trasy rurociągu i zwiększenia jego

średnicy do 800 mm ustala się zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości strefy ochronnej do 5 m, której środek stanowić będzie oś rurociągu. Na terenie strefy ochronnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych;
- 4) nakaz umożliwienia dojazdu ciężkiego sprzętu eksploatacyjnego;
- 5) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego uzbrojenia technicznego pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie przebudowy rurociągu oraz rowu kanalizacji deszczowej.

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

1. Dopuszcza się budowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z istniejącej sieci gminnej;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego rurociągu wodociągowego oraz przyłącza wodociągowego pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych nakazuje się odprowadzić ścieki bytowe do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz budowy powierzchni utwardzonych, po których poruszają się pojazdy mechaniczne, bez kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie budowy zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej typu miejskiego zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącego gazociągu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania wyłącznie paliw płynnych, gazowych, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

8. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w sposób zgodny z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Suchy Las, z uwzględnieniem segregacji odpadów. Ustala się nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie nieruchomości lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Zakazuje się podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U oraz E.

§ 14. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.