

**UCHWAŁA NR XXIV/211/12**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Złotkowo – rejon ulic: Obornickiej, Lipowej, Złotej i Sobockiej.**

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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 t.j.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo - rejon ulic : Obornickiej, Lipowej, Złotej i Sobockiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłone oraz elektroenergetyczne;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące uciążliwość wynikającą z działalności przedsiębiorstw produkcyjnych lub usługowych dla sąsiednich terenów.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1P/U i 2P/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U i 3U;
- 4) teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych, oznaczony symbolem ZK/WS;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KD-GP;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych na terenach 1P/U o powierzchni do 10 m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;

- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działek oraz w odległości 1,5m od granic działek.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do zbierania lub przeładunku odpadów w tym złomu;
- 3) zakaz zrzutów nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i ścieków bytowych oraz przemysłowych do gruntu i cieku melioracyjnego;
- 4) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m na terenach P/U, 2U oraz 3U i 3m na terenach MN/U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz wprowadzenia na terenach 1U, 1P/U oraz 1MN/U obszaru z zakazem zabudowy kubaturowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zachowania na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach „archeologicznej strefy konserwatorskiej” oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** Dla terenów 1P/U oraz 2P/U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą;
- 2) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) dopuszczenie zachowania oraz remontu istniejących budynków mieszkalnych, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wymaganych przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu i zachowania istniejących budynków, które usytuowane są poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m dla terenu 1P/U i 11,0m dla terenu 2P/U do najwyższego punktu dachu;

- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 9) zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 10) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 11) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,0 metrów względem istniejącego poziomu terenu;
- 13) docelowa obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) 1P/U z dróg 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 1KDW,
  - b) 2P/U z dróg 2KD-D, 4KD-D, 2KDW i 1KDW,
  - c) zakaz bezpośredniej obsługi terenów z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP.

2. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki usługowe;
- 2) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 4) wysokość garaży - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 8) zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;

- 9) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 10) wyznaczenie miejsc postojowych na powierzchni działki budowlanej dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym garaż oraz minimum 3 stanowiska na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
- 11) możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 1MN/U z dróg 1KD-D i 2KD-D,
  - b) 2MN/U z dróg 2KD-D i 3KD-D,
  - c) 3MN/U z dróg 3KD-D, 4KD-D oraz 3KDW,
  - d) 4MN/U z dróg 3KD-D, 3KDW, 4KDW oraz 5KDW,
  - e) 5MN/U z dróg 3KD-D i 5KDW.

3. Dla terenów 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą;
- 2) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) wysokość budynków - nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu dachu;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 7) zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 8) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 9) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym dla samochodów osobowych w ilości minimum 3 stanowiska na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1U z drogi 5KD-D,
- b) 2U z drogi 4KD-D oraz 3KDW,
- c) 3U z drogi 5KDW.

4. Dla terenu ZK/WS ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) nakaz zachowania drożności przebiegu rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie nasadzeń uzupełniających zieleni;
- 4) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
- 5) dopuszczenie skanalizowania bądź przykrycia rowu melioracyjnego w celu umożliwienia dojścia i dojazdu do działek.

5. Dla terenu E ustala się dopuszczenie remontu, przebudowy i zachowania istniejącej stacji transformatorowej w granicach działki.

**§ 9.** Nie ustala się 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.

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

2. Ustala się dla terenów minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych w wielkości:

- 1) 2000m<sup>2</sup> dla terenów 1P/U i 2P/U;
- 2) 800m<sup>2</sup> dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U;
- 3) 1500m<sup>2</sup> dla terenów 1U;
- 4) 1000m<sup>2</sup> dla terenu 2U i 3U.

3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 2) nakaz zachowania przepływu rowu melioracyjnego z dopuszczeniem budowy urządzeń i budowli melioracyjnych;
- 3) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenarskiej nakaz zastosowania rozwiązań zastępczych;
- 4) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 5) nakaz zachowania strefy ochronnej minimum 1m od osi kabli telekomunikacyjnych, wolnej od zabudowy i nasadzeń trwałych;
- 6) nakaz uzgodnienia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 7) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z drogi KD-GP do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) teren drogi KD-GP, przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, w szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1KDW uwzględnienie - w zagospodarowaniu pasa drogowego - istniejącego dębu;
- 5) dla terenów 1P/U, 2P/U, 1MN/U oraz 1U dopuszczenie wydzielenia nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0m, przy czym odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych dróg powinna wynosić nie mniej niż 5,0 m;
- 6) dla terenu ZK/WS dopuszczenie wydzielenia nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 4,5m w celu umożliwienia połączenia terenów 1P/U i 1U;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania zielenią powierzchni nieutwardzonych w sposób nie kolidujący z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 2) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów 1P/U, 2P/U, 1MN/U-5MN/U oraz 1U-3U do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz do czasu skablowania, z istniejących linii elektroenergetycznych 15kV;
- 2) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15kV;
- 3) dopuszczenie lokalizacji konsumentowych stacji transformatorowych nasłupowych, kontenerowych i wbudowanych w obiekty budowlane.

6. Nakaz magazynowania segregowanych odpadów, w tym także niebezpiecznych, w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Suchy Las i przepisami odrębnymi.

7. Nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.



**§ 13.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 10 %.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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