

**UCHWAŁA NR XXXVII/363/13**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 15 lipca 2013 r.

**w sprawie zmiany 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 2013 r. , poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej, Nektarowej i Fortecznej, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 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 określone są 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 4) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu do jednego poziomu, poprzez wykonanie nasypów i wykopów;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku lub jego dachu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) 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) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1ZI i 2ZI;
- 3) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1E i 2E;
- 4) teren dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 3) na terenach 4U, w przypadku lokalizacji usług oświaty, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) na terenach 4U, w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach budynków dla stałego przebywania ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do gruntu z zachowaniem interesów osób trzecich;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych na terenie nieruchomości.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem zespołu stanowisk archeologicznych nr 21;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu 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 1U, 2U, 3U, 4U oraz 5U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą, administracyjno-biurowe, handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem §8 ust.1 pkt. 2;
- 2) na terenie 2U i 3U dopuszcza się lokalizację budynków handlowych o powierzchni sprzedażowej do 7500 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie 4U dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z usługami oświaty oraz innymi usługami, w tym usługami sportu i rekreacji, usługami gastronomii i hotelarstwa oraz usługami medycznymi;
- 4) na terenie 4U dopuszcza się lokalizację boiska sportowego wraz z pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3,0m;
- 5) na terenie 5U dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z dystrybucją paliw;

- 6) dopuszczenie realizacji jednego przedsięwzięcia na połączonych terenach 3U i 5U z zastrzeżeniem możliwości realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedażowej do 7500 m<sup>2</sup> wyłącznie w obrębie terenu 3U;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce o powierzchni nie mniejszej niż 15000 m<sup>2</sup>, jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego i jednego szyldu o maksymalnej wysokości do 15,0 m nad poziomem terenu i o maksymalnej jednostronnej powierzchni do 21m<sup>2</sup>, przy czym maksymalna łączna powierzchnia nie może przekroczyć 80 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §8 ust.1 pkt. 8;
- 8) dopuszczenie lokalizacji na terenie 5U, jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego i jednego szyldu o maksymalnej wysokości do 15,0 m nad poziomem terenu i o maksymalnej jednostronnej powierzchni do 21m<sup>2</sup>, przy czym maksymalna łączna powierzchnia nie może przekroczyć 80 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszczenie lokalizowania urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na elewacji budynku, na ogrodzeniu lub na dachu budynku o maksymalnej wysokości do 3,0 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji budynku;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej portierni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy o maksymalnej powierzchni całkowitej do 20 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodzeń, altan i wiat;
- 13) dla terenów 1U, 2U, 3U oraz 5U wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 14) dla terenu 4U wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 15) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 16) wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 17) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 18) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu mierzonym przed wejściem głównym do budynku;
- 19) dopuszczenie na terenach 1U, 3U, 5U niwelacji terenu w zakresie 1,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 20) dopuszczenie na terenie 2U niwelacji terenu w zakresie 2,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 21) dopuszczenie na terenie 4U niwelacji terenu w zakresie 4,0 metrów względem istniejącego poziomu terenu;

- 22) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 23) przy dachach skośnych, zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 24) dopuszczenie remontu i zachowania istniejących budynków mieszkalnych bez prawa ich rozbudowy z zastrzeżeniem §8 ust. 1 pkt. 25;
- 25) dopuszczenie terenie 3U przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego poza linią zabudowy w ten sposób, aby uzyskać budynek dwukondygnacyjny w istniejącym obrysie wraz z przybudówkami, przy czym jego wysokość nie może się zwiększyć o więcej niż 1,5m względem obiektu istniejącego lecz nie więcej niż do 9,0m do najwyższego punktu dachu z zastosowaniem §8 ust. 1 pkt. 17 i 18;
- 26) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 27) nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych w odległości 5 m;
- 28) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie działki dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla budynków handlowych,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zdrowia,
  - c) minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w budynkach gastronomicznych i hotelarskich,
  - d) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków usługowych, innych niż wymienione w §8 ust. 1 pkt. 28 lit. a), b) i c);
- 29) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy granicą działki a linią zabudowy;
- 30) dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi konieczność zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość hałasu zewnętrznego do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu 1ZI, 2ZI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) ochrona istniejących zadrzewień i wprowadzanie nowych o wielopiętrowej strukturze nasadzeń;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki.

3. Dla terenu 1E, 2E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;

- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezabudowanych;
- 3) wymiary terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 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 scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się minimalną powierzchnię działki - 1500 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu 1E, 2E ustala się minimalną powierzchnię działki - 50 m<sup>2</sup>.

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

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów 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) 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;
- 3) zachowanie strefy ochronnej minimum 0,5 m od osi kabli telekomunikacyjnych wolnej od zabudowy i nasadzeń trwałych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dopuszczenie utwardzenia terenu nawierzchnią rozbieralną, po uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci;
- 5) nakaz zgłoszenia 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;
- 6) w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, należy je przebudować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) na terenie 1U dla działek o numerach ewidencyjnych 208/3, 208/7 i 208/8 ustala się zapewnienie dostępu do drogi publicznej 3KD-D poprzez działkę o numerze ewidencyjnym 208/6.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KD-Z, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obsługę komunikacyjną terenu 1U z dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 6KD-D,
  - e) obsługę komunikacyjną terenu 2U z dróg publicznych 1KD-D, 3KD-D, 7KD-D,
  - f) obsługę komunikacyjną terenu 3U z dróg publicznych 1KD-D, 4KD-D, 8KD-D, KD-Z,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu 4U z dróg publicznych 1KD-D, 5KD-D oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu 5U z dróg publicznych KD-Z, 8KD-D,
  - i) obsługę komunikacyjną terenu 5U, w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z dystrybucją paliw, wyłącznie z drogi publicznej KD-Z;
- 2) włączenie terenu objętego planem do ulicy Obornickiej wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną KD-Z;
  - 3) dopuszczenie włączenia terenu objętego planem do ulicy Obornickiej poprzez skrzyżowania z drogami publicznymi 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D po zmianie kategorii ulicy Obornickiej na niższą;
  - 4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując odległości pomiędzy przewodami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów publicznych;
  - 6) dopuszcza się zachowanie i zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
    - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) odprowadzanie ścieków komunalnych:
    - a) docelowo do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do miejsc ich utylizacji,

- c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z połąci dachowych budynków usługowych na terenach U do gruntu a ich nadmiar do zbiorników retencyjno-odparowujących lub planowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) z powierzchni utwardzonych i jezdni, poprzez urządzenia podczyszczające, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do rowów melioracyjnych lub planowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie odprowadzania nadmiaru wód opadowych i roztopowych poprzez system drenaży, rurociągów i rowów melioracyjnych do rowów melioracji szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania paliw płynnych i stałych;
  - c) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 13) dopuszczenie skablowania wszystkich nadziemnych linii elektroenergetycznych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych nasłupowych i wbudowanych w obiekty budowlane oraz wyznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 16) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Suchy Las i przepisami odrębnymi;
- 17) 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 15 %.

**§ 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.