

UCHWAŁA NR XLIX/516/14
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 12 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 619/2**

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 619/2 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. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą

zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 5) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną oraz znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) wolno stojącym urządzeniu reklamowym trwale związanym z gruntem – należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamy;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz obiektów budowlanych, wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 3) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5 m, nie więcej niż w 30% długości zewnętrznej ściany budynku oraz nie wyżej niż na wysokość pierwszej kondygnacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,80 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 6, 7;
- 6) dopuszczenie remontów, przebudowy istniejącego ogrodzenia z możliwością zachowania istniejących paramentów ogrodzenia;
- 7) zakaz budowy od strony dróg publicznych nowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dopuszczenie reklam, w tym jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 6 m² i wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 8,0 m,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - c) górne krawędzie reklam, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku oraz przekraczać powierzchni 2,0 m²,
 - d) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0 m oraz niwelacji dróg względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3, 9;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw i urządzeń niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) w przypadku lokalizacji na terenie P/U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie P/U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami wytworzonymi na terenie działki inwestora:
- a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez prawa naruszenia interesu osób trzecich;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 3) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z położeniem terenu objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w rejonie lotniska Poznań – Ławica, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;

- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych – radaru dozoru oraz radaru meteorologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów systemów komunikacji drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie terenu P/U:
 - a) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
- 6) na terenie P/U nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów oprócz stanowisk postojowych wymienionych w pkt 5, oraz nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych zgodnie z potrzebami.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 8) zasady ochrony przeciwpożarowej – uwzględnienie przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) na terenie KDD, do dnia 31.12.2025 r. dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych takich, jak: namioty magazynowe i namioty usługowe, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4, 5 oraz §14 pkt 1 lit. e, g, h;
- 2) na terenie KDD powierzchnię zajęta przez obiekty tymczasowe nie większą niż 300 m²;
- 3) na terenie KDD, na czas lokalizacji obiektów tymczasowych, powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu KDD;
- 4) obiekty tymczasowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od drogi powiatowej ulicy Sucholeskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od drogi gminnej ulicy Szyszkowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;
- 5) na terenie P/U, wyłącznie dla obiektów tymczasowych wymienionych w pkt 1, nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu od strony projektowanej drogi KDD.

§ 14. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych takich jak: budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, namioty magazynowe, namioty usługowe, budynki garażowe, portiernie,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy nie wyższą niż 10,0 m,

- f) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - g) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - h) nachylenie połaci dachowych dla dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych: do 40°,
 - i) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub na granicy działek budowlanych na terenie składającym się z więcej niż jednej działki budowlanej, należącej do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału na działki pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) nie mniejszej niż 2000,0 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: ustala się dostęp przez istniejący zjazd z drogi powiatowej ulicy Sucholeskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z drogi KDD oraz z drogi gminnej ulicy Szyszkowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 15. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu E,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi powiatowej ulicy Sucholeskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej,

- b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

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

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