

UCHWAŁA NR LII/555/14
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 października 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Suchy Las w rejonie ulic Sucholeskiej i Powstańców Wielkopolskich – etap I**

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 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las w rejonie ulic Sucholeskiej i Powstańców Wielkopolskich – etap I, 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. 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 określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynek;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualne oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 5) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 7) straganie – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niepołączony trwale z gruntem, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu;
- 8) pawilonie sprzedaży ulicznej – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sprzedaży detalicznej, niepołączony trwale z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z/WS, 2Z/WS;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 5) zakaz lokalizacji reklam;
- 6) dopuszczenie realizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 2,0 m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego, w tym handlowego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 300 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 5) maksymalną wysokość budynku – 8,0 m;
- 6) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej, płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych oraz płyty elewacyjne w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
 - b) szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 8) nakaz przeszklenia minimum 20% elewacji od strony ul. Sucholeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 10) obsługę komunikacyjną z ul. Sucholeskiej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenów zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z/WS, 2Z/WS, ustala się, z zastrzeżeniem § 15:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych, obiektów małej architektury oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe jako realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu na terenie działki o nr ewid. 602/7.

§ 11. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie skanalizowania rowu;
- 3) dopuszczenie realizacji zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe jako realizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przejść pieszych,
 - b) przejazdów,
 - c) przepustów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszczenie wydzielenia działek dla lokalizacji dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 7 lit. c.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z/WS, 2Z/WS, do dnia 31 grudnia 2034 roku:

- 1) dopuszczenie lokalizacji pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się:
 - a) powierzchnię każdego z pawilonów sprzedaży ulicznej nie większą niż 25 m²,
 - b) maksymalną wysokość – 3,5 m,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 2) dopuszczenie lokalizacji straganów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji składów o nawierzchni wykonanej z materiałów umożliwiających demontaż, z zakazem budowy nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dopuszczenie realizacji zadaszeń straganów o wysokości nie większej niż 3,5 m;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni terenów 1Z/WS, 2Z/WS;
- 6) nakaz zapewnienia co najmniej 10 miejsc postojowych łącznie na terenach 1Z/WS i 2Z/WS dla obsługi pawilonów sprzedaży ulicznej oraz straganów.

§ 16. 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%.

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

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