

**UCHWAŁA NR LII/556/14**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 30 października 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w  
miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 839/15**

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 na terenie działki o numerze ewidencyjnym 839/15, 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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 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) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć małe oczyszczalnie ścieków lub inne urządzenia i instalacje, montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych

powstałych w wyniku działalności tego zakładu, przed ich odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) wolnostojącym trwale związanym z gruntem urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 2) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń:
  - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń, w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie na elewacjach budynków innych niż mieszkalne, o powierzchni reklamowej nie większej niż 5 m<sup>2</sup>;

8) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej lub równej 1 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dopuszczenie stosowania do utwardzenia terenu nawierzchni ażurowych z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu do 2 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych takich jak m.in. przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym.

**§ 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.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2, razem lub oddzielnie w ramach jednej działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 5) zakaz lokalizacji garaży;
- 6) dopuszczenie zmiany funkcji istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w § 3 pkt 1;
- 7) dla istniejącej zabudowy, w przypadku zmiany jej funkcji, dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 8) dla istniejącej zabudowy, w przypadku pozostawienia obecnej funkcji:
  - a) dopuszczenie zachowania, rozbiórki, przebudowy i remontu, z zakazem rozbudowy i nadbudowy,
  - b) dopuszczenie zachowania – w przypadku przebudowy i remontu – istniejącej geometrii dachu, kolorystyki i użytych materiałów na elewacjach;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 12) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 13) maksymalną wysokość budynków – 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) geometrię dachów budynków – dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 15) materiał elewacji budynków:
  - a) tynki,
  - b) szkło,
  - c) okładziny klinkierowe, kamienne,
  - d) płyty ceramiczne, aluminiowe, stalowe, włóknisto-cementowe, kompozytowe lub materiały o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym;
- 16) zakaz stosowania jako materiału elewacji budynków blachy falistej i blachy trapezowej;
- 17) kolorystykę elewacji budynków – biel, odcienie beżów, brązów, szarości z dopuszczeniem zachowania naturalnej kolorystyki zastosowanej stali i aluminium;
- 18) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji budynków poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych, kolorystycznych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni na elewacji od strony ul. Obornickiej o powierzchni powyżej 120 m<sup>2</sup>,

- c) nakaz przeszklenia elewacji od strony ul. Obornickiej na powierzchni nie mniejszej niż 20%,
  - d) nakaz zastosowania na elewacji od strony ul. Obornickiej materiałów określonych w pkt 15, innych niż tynki i szkło, na powierzchni nie mniejszej niż 20%;
- 19) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej:
- a) o szerokości nie mniejszej niż 2 m od strony ul. Obornickiej z wyłączeniem dojeżdż i dojazdów na działkach budowlanych,
  - b) na działce budowlanej, na której jest lokalizowana zabudowa produkcyjna, o szerokości nie mniejszej niż 3 m od strony działki o nr ewid. 838/6,
  - c) na działce budowlanej, na której jest lokalizowana zabudowa produkcyjna, o szerokości nie mniejszej niż 5 m od strony istniejącego na terenie 1P/U budynku mieszkalnego;
- 20) zasady, o której mowa w pkt 19 lit. c, nie stosuje się w przypadku zmiany funkcji budynku mieszkalnego zgodnie z przeznaczeniem terenu albo jego rozbiórki;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 22) zasada, o której mowa w pkt 21, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 23) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 839/6, poza granicą opracowania planu, z zastrzeżeniem pkt 24 i 25;
- 24) dopuszczenie korzystania z istniejącego zjazdu na ul. Obornicką wyłącznie na potrzeby istniejącego budynku mieszkalnego;
- 25) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z ul. Obornickiej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, po zmianie jej kategorii, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 26) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) jednego miejsca postojowego na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - c) jednego miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków działalności produkcyjnej lub magazynów.

**§ 10.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2, razem lub oddzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, z dopuszczeniem jego zmniejszenia do 20% w przypadku zastosowania do utwardzenia terenu materiałów ażurowych, umożliwiających infiltrację wody do ziemi z zastrzeżeniem § 5 pkt 4;
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 12) materiał elewacji budynków:
  - a) tynki,
  - b) szkło,
  - c) okładziny klinkierowe, kamienne,
  - d) płyty ceramiczne, aluminiowe, stalowe, włóknisto-cementowe, kompozytowe lub materiały o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym;
- 13) zakaz stosowania jako materiału elewacji budynków blachy falistej i blachy trapezowej;
- 14) kolorystykę elewacji budynków – biel, odcienie beżów, brązów, szarości z dopuszczeniem zachowania naturalnej kolorystyki zastosowanej stali i aluminium;
- 15) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji budynków poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych, kolorystycznych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni na elewacji od strony ul. Obornickiej o powierzchni powyżej 120 m<sup>2</sup>,
  - c) nakaz przeszklecia elewacji od strony ul. Obornickiej na powierzchni nie mniejszej niż 20%,
  - d) nakaz zastosowania na elewacji od strony ul. Obornickiej materiałów określonych w pkt 12, innych niż tynki i szkło, na powierzchni nie mniejszej niż 20%;
- 16) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej:
  - a) o szerokości nie mniejszej niż 2 m od strony ul. Obornickiej z wyłączeniem dojazdów i dojazdów na działkach budowlanych,

- b) na działce budowlanej bezpośrednio sąsiadującej z terenem 1P/U w przypadku lokalizacji na niej zabudowy produkcyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 5 m od strony istniejącego budynku mieszkalnego;
- 17) zasady, o której mowa w pkt 16 lit. b, nie stosuje się w przypadku zmiany funkcji budynku mieszkalnego zgodnie z przeznaczeniem terenu 1P/U albo jego rozbiórki;
  - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>;
  - 19) zasada, o której mowa w pkt 18, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
  - 20) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 839/6, 839/14, poza granicą opracowania planu z zastrzeżeniem pkt 21;
  - 21) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z ul. Obornickiej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, po zmianie jej kategorii, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 22) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
    - a) jednego miejsca postojowego na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
    - b) jednego miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków działalności produkcyjnej lub magazynów.

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

- 1) dla terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów objętych planem należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zmiany jej przebiegu,
  - c) dopuszczenie skablowania istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 15.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu 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.