

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek
– rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej, 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. z późn. zm.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70% długości elewacji każdego budynku, skierowanej w stronę ul. Złotnickiej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD** i **2KDD**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - naturalne materiały: ceramika, kamień, drewno w kolorach naturalnych tych materiałów do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
 - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach MN w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) dojść i dojazdów;
- 4) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:
 - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed linię zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych, ustalone w planie,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych, ustalone w planie,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 5) dopuszcza się:
 - a) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,

- c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,
- c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
- d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- e) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- f) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- g) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- h) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- i) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- j) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- k) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
- l) usług zamieszkania zbiorowego,
- m) stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- c) jednej wiaty,
- d) stanowisk postojowych naziemnych, w garażu lub pod wiatą;

2) ustala się:

- a) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 9,5 m – przy dachu stromym,
 - 8,0 m – przy dachu płaskim,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m,
- c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 800 m²,
- h) dachy płaskie lub dachy strome,
- i) obsługę komunikacyjną:
 - terenów 1MN i 2MN z dróg 1KDD lub 2KDD, poprzez ul. Brzozową, znajdującą się poza granicą planu,
 - terenów 3MN i 4MN z ul. Sosnowej, położonej poza granicą planu.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) budynków usługowych, w tym mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 600 m² w danym budynku,
 - b) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - c) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 1800 m²,
 - f) dachy płaskie,
 - g) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi serwisowej ul. Złotnickiej, znajdujące się poza granicą planu, za pomocą maksymalnie dwóch zjazdów na tę drogę serwisową.

§ 12. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenu 1KDD – 8,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - b) terenu 2KDD – 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² na terenach MN,
 - b) 1800 m² na terenie U;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 20,0 m na terenach MN,
 - b) 40,0 m na terenie U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
 - a) o szerokości 3,5 m od osi linii dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nn linii,
 - b) o szerokości 0,25 m od osi linii dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji SLR Poznań/Piątkowo – SLR Szamotuły oraz strefy ochronnej o możliwej maksymalnej szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii, do czasu zakończenia funkcjonowania linii;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł, energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
- b) zmianę przebiegu rowu melioracyjnego oraz jego skanalizowanie,
- c) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu,
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako elementy wyposażenia dróg.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez połączenie drogi 2KDD z ul. Brzozową, znajdującą się poza granicą planu oraz połączenie drogi 1KDD z ul. Sosnową, znajdującą się poza granicą planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 45 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 45 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 3) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a, lit. b i lit. c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Na terenach komunikacji, rozumianych jako wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej.

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

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% - dla terenu U;
- 2) 15% - dla terenów MN;
- 3) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego