

- P R O J E K T -

**UCHWAŁA NR.../...../....
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia.....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95 zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami.

2. 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym 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;

- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 6) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki i okapy oraz schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 1,5m.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem §14 pkt 1 lit. b,
 - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa 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 uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

§11

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

- 1) w granicach terenu U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) w granicach terenu U nakaz zapewnienia 1 stanowiska do przeładunku towarów oprócz stanowisk postojowych wymienionych w pkt 1;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie 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, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynku w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącym ciepłociągiem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 nie podejmuje się ustaleń.

§14

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków usługowych, z dopuszczeniem wbudowanych garaży, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) zakaz usług turystycznych, w tym hoteli, moteli, hosteli, pensjonatów oraz usług przedszkolnych,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I: nie wyżej niż 5,0m,
 - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem II: nie wyżej niż 9,0m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I: 1,
 - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem II: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych do 12°,
 - k) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem przejścia pieszego,
 - l) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71;

- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
- a) ustala się dostęp z przyległych dróg gminnych, położonych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §11 z dopuszczeniem dojazdu bezpośrednio z drogi gminnej – ulicy Agatowej, położonej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10 %.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.