

**UCHWAŁA NR XLVII/516/18**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Biedrusko – rejon ulicy 7 Pułku Strzelców Konnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulicy 7 Pułku Strzelców Konnych, 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) budynku garażowo-gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną 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;

- 5) 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;
- 6) urządzeniach rekreacyjno – sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym;
- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 4) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
  - c) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW-x, 2KDW-x, 3KDW-x, 4KDW-x.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem wysunięcia poza nie pochylni, spoczników, oraz na odległość nie większą niż 1,5 m schodów zewnętrznych i zadaszeń;
- 2) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne, klinkierowe i kamienne, płyty elewacyjne;
- 3) kolorystykę elewacji budynków – biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 4) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się tu powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren US kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się;

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, w tym od wojskowego kabla teletechnicznego doziemnego oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t..

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) maksymalną długość zespołu budynków szeregowych – 100,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,45;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) w przypadku realizacji dachów stromych – 10,0 m,
  - b) w przypadku realizacji dachów płaskich – 7,0 m;
- 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz elementów nie stanowiących głównej bryły budynku mieszkalnego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 600m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 200 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD – ulicą 7 Pułku Strzelców Konnych oraz z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ul. Leśnej;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi na terenach MN, z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu.

**§ 13.** Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz budynków administracyjno-biurowych związanych z realizowaną na terenie funkcją;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) maksymalną wysokość budynków gospodarczych – 5,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulicy Leśnej.

**§ 14.** Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, ustala się:

- 1) nakaz zachowania zieleni naturalnej z zastrzeżeniem pkt, 2, 3, 4 i 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej oraz ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz lokalizacji dojazdów.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - d) dopuszczenie realizacji zieleni;

- 2) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - d) dopuszczenie realizacji zieleni;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW-x, 2KDW-x, 3KDW-x, 4KDW-x:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US nakaz zapewnienia na terenie US co najmniej 3 miejsc postojowych na budowlę sportową oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 9) dopuszczenie skablowania sieci elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 11) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 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 15 %.

**§ 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.