

**UCHWAŁA NR LVII/499/2006**  
**Rady GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 21 września 2006 r.**  
**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Biedrusko – POD.**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:*

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko–POD, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami 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. zmienionego uchwałą nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r. oraz uchwałą nr L/428/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2006 r.
3. Plan sporządzono na obszarze położonym w Biedrusku, pomiędzy ulicami Chłudowską i Zjednoczenia, obejmującym działki o nr ew. 17, 21, 22 oraz część działek o nr ewid. 116L, 16, 23.
4. Działka nr ew. 116L w dniu uchwalenia planu ma numer ewidencyjny 459.
5. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie 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.
6. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

**§2**

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **uchwale** – przez to należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa;
- 3) **rodzinnym ogrodzie działkowym** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar gruntu, zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 4) **strefie ochrony przeciwpożarowej** - należy przez to rozumieć teren stanowiący przedpole terenu leśnego, z drogą awaryjną o nawierzchni gruntowej;
- 5) **obszarze, terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnie o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej działki;
- 7) **terenach zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć tereny zielone, ogólnodostępne.

**Rozdział II**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Przeznaczenie terenu**

### §3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny działek i dróg dojazdowych rodzinnego ogrodu działkowego, oznaczone symbolem **1ZD**;
- 2) tereny ogólne rodzinnego ogrodu działkowego, służące wszystkim użytkownikom działek, w tym:
  - a) tereny zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem rodzinnego ogrodu działkowego , oznaczone symbolem **2 ZD**,
  - b) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolem **3 ZD i 4 ZD**,
  - c) tereny miejsc postojowych w zieleni, oznaczone symbolem **5 ZD i 6 ZD**;
- 3) tereny ujęcia wody i lokalizacji stacji transformatorowej, oznaczone symbolem **W/E**;
- 4) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KD-L** i **2KD-L**.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### §4

W zakresie ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy terenu leśnego;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### §5

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem przesadzania;
- 3) zakaz odprowadzanie ścieków sanitarnych do ziemi;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### §6

Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### §7

1. Ustala się przestrzenie publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L** i **2KD-L**.
2. Zakazuje się stosowania reklam w pasie drogowym ulic publicznych.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

### §8

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących działek rodzinnego ogrodu działkowego;
- 2) projektowane tereny nowych działek rodzinnego ogrodu działkowego;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 4) strefę ochrony przeciwpożarowej pomiędzy granicą terenów leśnych a nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 5) na każdej działce dopuszcza się realizację altany, jako obiektu wolnostojącego o wysokości do 4 m z dachami płaskimi lub do 5 m z dachami stromymi, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy tarasu zadaszego otwartego o powierzchni do 12 m<sup>2</sup>;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania działek - według przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzenie działek ażurowe, wzbogacone zielenią, o wysokości do 1 m;
- 8) ogrodzenie zewnętrzne rodzinnego ogrodu działkowego o wysokości do 1,80 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych;
- 9) zachowanie ciągów komunikacyjnych w istniejącej części ogrodów działkowych;
- 10) dla nowych terenów należy przewidzieć drogi pieszo-jezdne o szerokości od 6 do 8 m, w których dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

### §9

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod objekty i urządzenia służące do wspólnego korzystania dla użytkowników rodzinnego ogrodu działkowego;
- 2) dopuszcza się budowę lub urządzenie:
  - a) Domu Działkowca o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, parterowego, z poddaszem użytkowym, o wysokości do 8 m,
  - b) małych boisk sportowych,
  - c) ogólnodostępnych sanitariatów,
  - d) miejsc postojowych dla samochodów użytkowników działek,
  - e) innych urządzeń przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt. 6.

### §10

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZD** ustala się:

- 1) zachowanie naturalnej konfiguracji terenu – dolinki cieku;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni i jej wzbogacenie z możliwością lokalizacji urządzeń zabawowych dla dzieci.

### §11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZD** ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością wejść na teren ogrodów.

### §12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5ZD** i **6ZD** ustala się możliwość przesadzenia istniejącego młodego drzewostanu, możliwość lokalizowania miejsc postojowych i kontenerów na odpady oraz ewentualnego zlokalizowania stacji transformatorowej.

### §13

Dla terenu oznaczonego symbolem **W/E** ustala się przeznaczenie pod ujęcie wody, istniejącą stacją transformatorową z możliwością ich rozbudowy na zasadach określonych przez gestorów sieci.

### §14

Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenów leśnych wyznaczająca strefę przeciwpożarową wynosi 20 metrów.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

### §15

Nie określa się terenów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

### **§16**

1. Nie określa się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się powierzchnię nowych działek rodzinnego ogrodu rodzinnego od 300 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

### **§17**

1. Obszar objęty planem wchodzi w skład projektowanego obszaru specjalnej ochrony siedliska NATURA 2000, pod nazwą : Biedrusko - Kod obszaru: PLH 300001 - gdzie zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000.
2. Projekt jakiegokolwiek przedsięwzięcia o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru NATURA 2000 podlega ocenie pod względem ewentualnych skutków tego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji**

### **§18**

W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru planu ustala się:

- 1) ulice istniejące oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L** pozostawia się w dotychczasowych liniach rozgraniczających;
- 2) dojazd od strony południowej, z istniejącej ulicy Chłudowskiej, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-L**;
- 3) dojazd od strony północnej, z istniejącej ulicy Zjednoczenia – drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**;
- 4) wejścia i wjazdy awaryjne do ogrodów działkowych z ulicy Chłudowskiej i z ulicy Zjednoczenia;
- 5) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników działek na terenach oznaczonych symbolami **2ZD**, **5ZD** i **6ZD**, w ilości odpowiedniej do potrzeb.

## **Warunki i zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

### **§19**

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się :

- 1) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania zgody gestorów tych sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego ujęcia wody znajdującego się na terenie **W/E** oraz sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się, do czasu jej realizacji, gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zlokalizowanych w obrębie terenów **1ZD** i **2ZD**, z wywozem do oczyszczalni ścieków,
  - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) wody opadowe z ulic publicznych, miejsc postojowych o utwardzonej nawierzchni, należy odprowadzać po ich wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie czystych wód deszczowych z połąci dachowych na działce z uwzględnieniem interesu osób trzecich;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN, z możliwością jej rozbudowy, poprzez złącza kablowe lokalizowane w ogrodzeniach działek zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych typu konsumenckiego w obrębie terenu **W/E, 2ZD, 5ZD, 6ZD**, stosownie do potrzeb, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) ustala się, stosowanie do celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, drewna lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) zakazuje się stosowania paliwa węglowego.

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.**

#### **§20**

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§21**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10 %.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

#### **§22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

#### **§23**

1. Uchwała z załącznikiem nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr LVII/499/2006  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 21 września 2006 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – POD, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2002 r. nr 197, poz. 1667),

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las uchwały Nr XXVII/235/2004 z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko-POD.

W dniu 29 grudnia 2004 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 15 czerwca 2005 r. do 15 lipca 2005 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 2 sierpnia 2006 r. do 31 sierpnia 2006 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 14 września 2006 r.

W dniu 30 sierpnia 2006 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

W dniu 21 września 2006 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwałą, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi a następnie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.