

**UCHWAŁA Nr XI/79/2007**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o nr ewid.: 35, 36/1, 36/2 i części działki o nr ewid. 34.**

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. 1547, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327) i 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o nr ewid.: 35, 36/1, 36/2 i części działki o nr ewid. 34 , 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. 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.
4. Granice obszaru objętego uchwałą określone zostały na rysunku planu.

**§2**

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu;

- 2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu budynku, po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnia zabudowy działki jest sumą powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych budynków występujących w obrębie działki;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granic działki budowlanej;
- 4) budowie urządzeń infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć budowę dróg oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

## **DZIAŁ II** **Przepisy szczegółowe**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U, dla którego ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania wolnostojących obiektów handlowych i usługowych oraz wolnostojących garaży,
  - b) lokalizację pomieszczeń usługowych i handlowych wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych,
  - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i lokalizowania na kondygnacjach poniżej poziomu terenu garaży i pomieszczeń technicznych oraz gospodarczych,
  - d) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg wewnętrznych i wydzielonych miejsc postojowych;
- 2) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego ustala się:
  - nakaz nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej zimozielonej,
  - dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 5) teren dróg publicznych - droga lokalna oznaczony na rysunku planu symbolem KL; teren KL może stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) teren dróg publicznych - droga dojazdowa oznaczony na rysunku planu symbolem KD; teren KD może stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) teren dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW; teren KDW może stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) teren dróg wewnętrznych - plac osiedlowy oznaczony na rysunku planu symbolem KDW-X, dla którego ustala się:
  - zakaz grodzenia terenu,
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, oświetlenia i zieleni,
  - dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej;

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 4**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego reguluje się przez:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskiej;
- 3) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych na budynkach i/lub ogrodzeniach, poza polami widoczności; powierzchnia tablicy informacyjnej nie może być większa niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz stosowania ogrodzenia pełnego w obrębie drogi powiatowej.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 5**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego reguluje się przez:

- 1) zakaz ogrzewania budynków w oparciu o kotłownie wysokoemisyjne;
- 2) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów stałych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 3) zakaz wprowadzania rodzajów usług, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji;
- 4) zakaz lokalizowania stacji bazowych i anten przekaźnikowych telefonii komórkowej.

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

#### **§ 6**

Przy realizacji inwestycji, w przypadku natrafienia na materiały archeologiczne, zastosowanie mają przepisy odrębne.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 7**

Na terenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL i KD dopuszcza się sadzenie drzew i krzewów wzdłuż jezdni.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 8**

Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U, określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja budynków na działkach zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i drzwiowych w ścianach projektowanych budynków przylegających do nieprzekraczalnych linii zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oraz w ścianach zlokalizowanych w granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio w liniach rozgraniczających tereny: dróg wewnętrznych i drogi publicznej dojazdowej o symbolu KD;

- 5) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy - na odległość maksymalnie 1,3 m balkonów, okapów i gzymsów;
- 6) dopuszcza się przewieszenie projektowanych budynków nad terenami dróg wewnętrznych tworząc przejazdy bramowe o szerokości min. 5,5 m i wysokości zgodnej z przepisami szczególnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m;
- 8) nakazuje się przekrycia budynków dachami o nachyleniu nie mniejszym niż 22° i nie większym niż 45° w obrębie min. 80% powierzchni zabudowy, na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne spadki pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości zabudowy – 13,0 m;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni poszczególnych działek budowlanych przeznaczonych pod budynki mieszkalne;
- 10) powierzchnia poszczególnych lokali handlowych i usługowych nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
- 11) przeznaczenie minimum 25% powierzchni działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie budynek, na powierzchnię biologicznie czynną;
- 12) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych - minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na jedno mieszkanie oraz minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 lokal handlowy lub usługowy.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

## § 9

Nie określa się terenów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### § 10

1. Nie określa się terenów wymagających scalenia i podziału w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się łączenie i podział na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową i usługową na następujących warunkach:
  - 1) każda działka budowlana będzie posiadać dostęp do drogi publicznej;
  - 2) działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
3. Dopuszcza się łączenie i podział na działki pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych, dróg wewnętrznych i miejsc postojowych.
4. Dopuszcza się podział na działki pod budowę stacji transformatorowych pod warunkiem, że będą posiadać dostęp do drogi publicznej i mieć powierzchnię minimum 40 m<sup>2</sup>.

## **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

### § 11

1. Na terenie objętym planem występują naziemne i podziemne urządzenia teletechniczne wojskowej łączności specjalnej, w odniesieniu do których nakazuje się, przy lokalizowaniu obiektów, zachowanie strefy ochronnej szerokości minimum 1,0 m bez zabudowy i nasadzeń od tych urządzeń.

2. Na rysunku planu określono strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej, w której obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do czasu jej przełożenia, zmiany trasy, skablowania lub likwidacji.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 12**

1. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
  - 1) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej, między innymi ścieżki rowerowej, zatok autobusowych i chodników;
  - 3) możliwość wydzielenia terenu pod poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej nr 2406P Poznań - Bolechowo.
2. Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się możliwość lokalizowania stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego.
3. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW 5,5 m; dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdnych.
4. Parametry publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Na terenach dróg publicznych:
  - 1) nakazuje się rozdzielenie komunikacji pieszej od kołowej; nakaz ten nie dotyczy komunikacji rowerowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych i zatok autobusowych.
6. Ustala się wjazd na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U oraz na plac osiedlowy KDW-X wyłącznie z projektowanego terenu dróg publicznych - drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KD.
7. Na terenie placu osiedlowego KDW-X ustala się:
  - 1) wykonanie nawierzchni placu z kostki granitowej, betonowej lub z płyt kamiennych;
  - 2) przeznaczenie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu pod miejsca postojowe dla samochodów;
  - 3) przeznaczenie nie więcej niż 50 % powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną;
8. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
9. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu przebudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zwiększającej jej przepustowość, ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych z terenu objętego planem nie może przekraczać 50 m<sup>3</sup>/d.
10. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących - poza granicami terenu objętego planem - kanałów deszczowych i cieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych na terenie objętym planem; docelowo wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej.
11. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy stosownie do potrzeb; dopuszcza się likwidację istniejących na terenie opracowania linii i urządzeń elektroenergetycznych na podstawie warunków uzyskanych od gestora sieci.
12. Ustala się możliwość rozbudowy istniejącego systemu telekomunikacyjnego, modernizacji i budowy centrali oraz sieci abonenckich a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych; nakazuje się stosowanie sieci kablowych.
13. Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci gazowej i budowę przyłączy do budynków na warunkach określonych przez gestora sieci.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,  
urządzania i użytkowania terenów**

**§ 13**

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**Stawka służąca naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§14**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

**DZIAŁ III  
Przepisy końcowe**

**§15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§16**

1. Uchwała wraz 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 XI/79/2007**  
**Rady Gminy Suchy Las**  
**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o nr ewid.: 35, 36/1, 36/2 i części działki o nr ewid. 34, 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 XXXVI/310/2005 z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o nr ewid.: 35, 36/1, 36/2 i części działki o nr ewid. 34.

W dniu 6 lutego 2006 r. i powtórnie w dniu 15 maja 2006 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniach Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 8 do 30 listopada 2006 r. projekt planu został przedstawiony do uzgodnienia.

W dniach od 23 marca 2007 r. 19 kwietnia 2007 r. do projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 7 maja 2007 r.

W dniu 16 kwietnia 2007 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 5 uwag, z których Wójt uwzględnił 1 w całości i 2 w części.

W wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, które nie wymagały ponownienia uzgodnień.

W dniu 28 czerwca 2007 r. przedstawiono Radzie Gminy projekt planu, wraz z załącznikami, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu planu uchwała, 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.