

UCHWAŁA NR IX/85/15
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Biedrusko na terenie działki o nr ewid. 27/4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami), zwanej dalej „Ustawą”, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko, na terenie działki o nr ewid. 27/4, zwaną dalej "miejscowym 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 1998r., ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna miejscowego planu, zwana dalej „rysunkiem miejscowego planu”;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość sytuowanych budynków i wiat od linii rozgraniczającej tereny;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów na powierzchnię terenu wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysach zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, wyrażoną w procentach powierzchni działki budowlanej;
- 3) „budynkach gospodarczo-garażowych” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze z wydzielonym pomieszczeniem na cele garażowania samochodów;
- 4) "reklamach" - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, na stałe zamocowanymi w gruncie, lub w formie tablic mocowanych na ogrodzeniach lub ścianach budynków;

- 5) „szyldach” – należy przez to rozumieć płaskie urządzenie reklamowe w formie tablicy umieszczonej na ścianach budynków lub na wychodzących ze ściany wspornikach, zawierające wyłącznie informacje dotyczące nazwy i danych teleadresowych firmy;
- 6) "drobnowymiarowych elementach betonowych lub ceramicznych" – należy przez to rozumieć prefabrykaty z betonu niezbrojonego lub cegieł, stosowane do budowy m.in. nawierzchni drogowych i parkingów, produkowane w różnych kształtach i kolorach, charakteryzujące się szczególną trwałością, m.in. możliwością ponownego wbudowania po rozbiórce;
- 7) „lekkiej konstrukcji” – należy przez to rozumieć rozbieralne lub przenośne ustroje budowlane: drewniane, metalowe lub z tworzyw sztucznych;
- 8) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć stany lub zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp.;
- 9) „budynekach jednego szeregu jednolitych pod względem architektonicznym” – należy przez to rozumieć taki szereg budynków, w którym w poszczególnych budynkach zastosowano jednakowe: geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów, wysokość głównej bryły budynku, mierzoną do kalenicy głównych połaci dachowych, oraz materiały elewacyjne;
- 10) „miejscach garażowych” – należy przez to rozumieć miejsca parkowania pojazdów wydzielone w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 11) „nieuciążliwej działalności gospodarczej” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub handlową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Stosowane symbole graficzne stanowiące oznaczenie poszczególnych terenów składają się z liczby i liter; przeznaczenie terenu jest oznaczone literami, a liczba oznacza numer porządkowy terenu; o ile w dalszej części uchwały ustalenia odnoszą się wyłącznie do oznaczenia literowego należy przez to rozumieć, że odnoszą się do wszystkich terenów oznaczonych tymi literami, niezależnie od ich liczby porządkowej.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN i 14.MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MN,U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP i 5.ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych – stawy, oznaczone symbolami 1.WS, 2.WS i 3.WS;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW;
- 6) teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem KDWx;
- 7) teren drogi wewnętrznej – placu, oznaczony symbolem KDWp;

- 8) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1.KX, 2.KX, 3.KX i 4.KX;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

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

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) umieszczanie szyldów dotyczących prowadzonej działalności usługowej;
 - c) lokalizowanie budynków na terenach: 1MN, 8MN i MN,U bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) o powierzchni pełnej większej niż 60% całej powierzchni ogrodzenia,
 - b) o elementach z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,
 - c) wyższych niż 1,5 m,
 - d) na podmurówce wyższej niż 0,5 m, licząc od poziomu terenu;
- 3) zakaz umieszczania reklam;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg, w tym położonych poza obszarem objętym miejscowym planem.

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

- 1) nakaz przystosowania przedsięwzięć do wymogów określonych w przepisach odrębnych dla obszarów położonych w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 – Biedrusko o kodzie obszaru PLH 300001; granice obszaru Natura 2000 określa rysunek miejscowego planu;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) podłączenie budynków do sieci wodociągowej; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników i ich wywóz przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków,
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych,
- 7) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) zagospodarowanie na miejscu nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, lub postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem § 9, nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu; linie zabudowy nie dotyczą takich elementów budynku jak balkony, zadaszone wejścia budynku, schody, pochylnie lub niezadaszone tarasy, które mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1 m.
- 2) podane dalej minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: powiększenia działek istniejących, regulacji granic pomiędzy działkami budowlanymi, lokalizowania infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - a) lokalizowanie na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego garażu lub zamiennie w stosunku do garażu – jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury, w tym wiat,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,
 - garaży – 4 m,

- gospodarczo-garażowych – 6 m,

- wiat – 3 m,

e) maksymalną liczbę kondygnacji w budynkach - 2,

f) minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 800 m^2 i o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, a na terenie 7.MN – o szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m,

- dla budynków w zabudowie szeregowej – 200 m^2 i o szerokości frontu nie mniejszej niż 7,20 m;

g) z zastrzeżeniem lit. j tiret 3, sytuowanie budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczo-garażowych jako wolno stojących, a garaży – jako wolno stojących względnie wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego;

h) z zastrzeżeniem lit j tiret 1 i 2, dachy w budynkach dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 45° , krytych dachówką, we wiatkach dwu- lub czteroszpadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25° ,

i) minimalną liczbę miejsc postojowych - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, i dodatkowo 2 miejsca, o ile w budynku mieszkalnym jednorodzinym znajduje się lokal użytkowy,

j) dopuszczenie:

- stosowania w garażach dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10° ,

- stosowania na powierzchni do 30% powierzchni rzutu dachu, nachylenia połaci dachowych pod kątem do 12° ,

- sytuowania na terenach 1.MN i 8.MN budynków w zabudowie szeregowej, przy czym budynki jednego szeregu muszą być jednolite pod względem architektonicznym;

4) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U:

a) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej, jednego garażu lub zamiennie w stosunku do garażu – jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury, w tym wiat,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalną wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,

- usługowych – 9 m,

- garaży – 4 m,

- gospodarczo-garażowych – 6 m,

- wiat – 3 m,

e) maksymalną liczbę kondygnacji w budynkach - 2,

f) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 550 m²,

g) z zastrzeżeniem lit. j tiret 1 i 2, dachy w budynkach dwu-lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 45°, krytych dachówką, we wiatkach dwu- lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,

h) minimalną liczbę miejsc postojowych - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe, i 2 miejsca na lokal użytkowy,

i) sytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych jako wolno stojących lub bliźniaczych, a garaży – jako wolno stojących względnie wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

j) dopuszczenie:

- stosowania w garażach dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 10°,

- stosowania na powierzchni do 30% powierzchni rzutu dachu, nachylenia połaci dachowych pod kątem do 12°;

5) dla terenów zieleni urządzonej ZP:

a) dopuszczenie lokalizowania:

- ścieżek spacerowych o nawierzchni grysowej lub rozbieralnej wykonanej z drobnowymiarowych elementów betonowych lub ceramicznych, oraz obiektów małej architektury,

- na terenach 3.ZP i 4.ZP urządzenia plaży trawiastej, placu zabaw, kortów tenisowych oraz pomostów;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2500 m²,

- d) nakaz zachowania, jako otwartego, ciekłu wodnego na terenie 3.ZP;
- 6) dla terenów wód powierzchniowych – stawów WS:
- a) dopuszczenie lokalizowania budowli wodnych oraz pomostów o powierzchni nie większej niż 100 m² każdy,
 - b) nakaz zachowania istniejących stawów.
- 7) dla terenów dróg wewnętrznych KDW:
- a) dopuszczenie lokalizowania obiektów służących obsłudze ruchu drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem miejscowego planu,
 - c) zakończenie dróg placami do zawracania w miejscach i o geometrii zgodnych z rysunkiem miejscowego planu,
 - d) włączenie dróg wewnętrznych w ulicę Błękitną znajdującą się poza obszarem objętym miejscowym planem,
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego KDWx:
- a) dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych z obsługą ruchu pieszo-jezdnego;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem miejscowego planu,
 - c) budowę nawierzchni z drobnowymiarowych elementów betonowych,
 - d) dopuszczenie umieszczania przeszkód spowalniających ruch kołowy.
- 9) dla terenu drogi wewnętrznej – placu KDWp:
- a) dopuszczenie lokalizowania nawierzchni drogowych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym słupów i opraw oświetleniowych wyłącznie typu parkowego,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – równą powierzchni terenu KDWp w jego liniach rozgraniczających,
 - d) nakaz wykonania nawierzchni placu z drobnowymiarowych elementów betonowych lub ceramicznych;
- 10) dla terenów ciągów pieszych KX:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem miejscowego planu,
 - b) budowę nawierzchni z drobnowymiarowych elementów betonowych.
- 11) dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki E:

- a) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną: stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV: oraz sieci elektroenergetycznych,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejącej stacji transformatorowej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość słupów stanowiących konstrukcję stacji transformatorowych - 12 m, a budynków - 4 m,
- f) geometrię dachów – dachy dwu- lub czterospadowe o nachyleniu połaci do 25°,
- g) minimalną działkę budowlaną:
 - dla stacji kompaktowej – 30 m²,
 - dla stacji budynkowej – 60 m²,
 - dla stacji słupowej – 9 m²

12) dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji K:

- a) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 47 m².

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) położenie części obszaru objętego miejscowym planem w zasięgu strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody z utworów czwartorzędowych w miejscowości Biedrusko;
- 2) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody określa rysunek miejscowego planu;
- 3) nakaz stosowania się do zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z treści aktualnych przepisów w sprawie ustanowienia strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:
 - a) pas technologiczny o szerokości 15 m, licząc od osi linii po 7,5 m po obu jej stronach, w którym lokalizację wszelkich obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii; pas technologiczny określono na rysunku miejscowego planu;

- b) możliwość przebudowy linii elektroenergetycznej w obszarze miejscowego planu pod warunkiem, że jej pas technologiczny nie będzie pokrywać się z terenem przeznaczonym na cele zabudowy; w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyznaczony pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV przestanie obowiązywać;
- 2) nakaz zachowania: wymaganej odległości lokalizowanych obiektów od istniejących podziemnych i naziemnych urządzeń teletechnicznych, a także zasad zagospodarowania pasów terenów znajdujących się pomiędzy lokalizowanym obiektem a linią teletechniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wewnętrznych KDW, ciągu pieszojezdnego KDWx i ciągów pieszych KX;
- 2) dopuszczenie wyznaczania w drogach wewnętrznych KDW, o których mowa w pkt. 1 miejsc parkingowych, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszczenie rozbudowy istniejącej stacji transformatorowej.

§ 10. 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dla terenu 14.MN dopuszcza się do dnia 31 grudnia 2016 roku lokalizację bazy obsługi budowlanej terenów objętych miejscowym planem, w tym placu manewrowego i postojowego dla maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowiska materiałów budowlanych niezbędnych dla budowy obiektów budowlanych, o nawierzchni z elementów rozbielalnych, a także łącznie do 3 kontenerowych obiektów socjalno-magazynowych i biurowych:

- 1) lokalizowanych pojedynczo lub w zestawie;
- 2) o łącznej powierzchni zabudowy do 50m²;
- 3) o wysokości do 3,5m;
- 4) o dachu o nachyleniu połaci dachowej do 5°.

2. W przypadku zagospodarowania tymczasowego, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia gruntu w obszarze placów manewrowych i postojowych oraz składowisk materiałów budowlanych przed przenikaniem olejów, surowców ropopochodnych oraz innych materiałów ciekłych lub pylastych;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 zatrudnionego i dodatkowo 5 miejsc dla kontrahentów;
- 3) przy lokalizowaniu kontenerów - obowiązywanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku miejscowego planu;
- 4) do upływu terminu ustalonego w ust. 1, nakaz usunięcia kontenerów, rozbiórkę nawierzchni oraz dokonanie rekultywacji terenu w jego liniach rozgraniczających.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu Ustawy;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 Ustawy, w wysokości 10%.

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

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