

UCHWAŁA NR V/26/11
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie: zmiany 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 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę *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*, uchwalonego Uchwałą Nr XI/79/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 czerwca 2007 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 128, poz. 2935, zwaną dalej „planem”, w granicach obszaru określonego w niniejszej uchwale, po stwierdzeniu zgodności 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 1998r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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 określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym kącie nachylenia 12⁰;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5m okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych;

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;
- 6) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami 1MW/U oraz 2MW/U;
- 2) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KD-P;
- 3) teren zieleni izolacyjnej oraz infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem ZI/IT;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz wykształcenia pierzei placu publicznego KD-P poprzez lokalizację zwartej zabudowy wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie wykonywania ogrodzeń wyłącznie ażurowych i o maksymalnej wysokości 1,50 m oraz zapewnienie swobodnej komunikacji pieszej i rowerowej w obrębie terenów objętych planem;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji słupów ogłoszeniowych na terenie KD-P.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz zachowania na terenach 1MW/U oraz 2MW/U dopuszczalnych wartości hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora pozwolenia na badania archeologiczne przed pozwoleniem na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenów 1MW/U i 2MW/U nakaz lokalizacji ciągu pieszego o minimalnej szerokości 4,0 m, poprzez przejście bramowe lub prześwit w zwartej zabudowie, łączącego teren placu publicznego KD-P z historyczną aleją znajdującą się poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na nieutwardzonych powierzchniach dróg i terenu placu publicznego, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Dla terenu 1MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne z możliwością lokalizacji usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii w kondygnacjach powyżej parteru;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług na wszystkich kondygnacjach budynków z zastrzeżeniem punktu 2;
- 4) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony terenu KD-P;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) dachy płaskie lub pochyłe;
- 8) dla dachów pochyłych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) 18 m do kalenicy dachu w przypadku dachów pochyłych,
 - c) 15 m do najwyższego elementu dachu w przypadku dachów płaskich,
 - d) 10 m do gzymsu wzdłuż granicy z drogą KD-D;
- 11) w pasie o szerokości 5 m wzdłuż granicy z drogą KD-D zakaz lokalizowania jakichkolwiek elementów budynku, powyżej wysokości 10 m, zacieniających projektowaną zabudowę po przeciwnej stronie drogi KD-D;
 - 12) posadowienie posadzki parterów nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
 - 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie i 2 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej;
 - 14) nakaz budowy kondygnacji podziemnej garażowej.

2. Dla terenu 2MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne z możliwością lokalizacji usług w parterach budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki wyłącznie wzdłuż granic z drogą KD-D i terenem 1MW/U;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej - przy skrzyżowaniu ul. 1-go Maja i ul. Świerczewskiego - w formie podwyższenia zabudowy o maksymalnie 4 m na maksymalnej powierzchni 120 m²;
- 5) dachy płaskie lub pochyłe;
- 6) dla dachów pochyłych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) cztery kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) 15 m do kalenicy dachu w przypadku dachów pochyłych,
 - c) 13,5 m do najwyższego elementu dachu w przypadku dachów płaskich,
 - d) 10 m do gzymsu wzdłuż granicy z drogą KD-D;

- 9) w pasie o szerokości 5 m wzdłuż granicy z drogą KD-D zakaz lokalizowania jakichkolwiek elementów budynku, powyżej wysokości 10 m, zacieniających projektowaną zabudowę po przeciwnej stronie drogi KD-D;
- 10) posadowienie posadzki parterów nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie i 2 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej;
- 12) nakaz budowy kondygnacji podziemnej garażowej.

3. Dla terenu KD-P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz wykonania utwardzonych części nawierzchni placu przy użyciu materiałów kamiennych lub kostki betonowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego pod płytą placu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz oświetlenia placu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w północnej części placu wzdłuż drogi KD-D;
- 5) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu ZI/IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej, między innymi ścieżki rowerowej, zatok autobusowych i chodników;
- 3) dopuszczenie wydzielenia terenu pod poszerzenie drogi powiatowej Poznań – Bolechowo;
- 4) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4kV typu miejskiego;
- 2) dopuszczenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej na terenie niezabudowanym.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu położenia terenów objętych planem w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000 kod PLH300001 – Biedrusko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów 1MW/U i 2MW/U w wielkości 600m².

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz zachowania stref ochronnych od kabli wojskowych łączności specjalnej, minimum 1,0 m od osi kabli doziemnych oraz 0,5 m od osi kanalizacji teletechnicznej - wolnych od zabudowy oraz nasadzeń wysokich i nie pokrytych nawierzchnią trwałą, z dopuszczeniem przełożenia na warunkach uzgodnionych z ich dysponentem, tj. Regionalnym Węzłem Łączności - Poznań.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-L – klasę drogi lokalnej, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D – klasę drogi dojazdowej, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych na terenie 2MW/U o minimalnej szerokości 6m z zachowaniem minimalnej odległości krawędzi jezdni 5m od budynków,
 - f) obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MW/U z terenów KD-D, KD-L i 2MW/U,
 - 2MW/U z terenów KD-D, KD-L i 1MW/U,
 - KD-P z terenu KD-D,
 - g) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej lokali usługowych w budynkach na terenie 1MW/U, wyłącznie w zakresie dostaw towarowych, z terenu KD-P;
- 2) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - z powierzchni utwardzonych na terenach dróg, parkingu i placu poprzez urządzenia podczyszczające do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - z powierzchni utwardzonych pozostałych terenów do gruntu lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących na wody opadowe i roztopowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - rozbudowę istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - nakaz stosowania do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń o dużym stopniu redukcji emisji spalin, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z preferencją wprowadzania źródeł energii odnawialnych;
- 7) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty budowlane;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami - nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i odbiór ich zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie;
- 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 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 20 %.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XI/79/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 czerwca 2007 roku 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, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 128, poz. 2935, na terenie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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