

UCHWAŁA NR XXXIX/354/2009
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia 17 września 2009 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Biedrusko
dla działki o numerze ewidencyjnym 13/10

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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia z dnia 18 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko dla działki o numerze ewidencyjnym 13/10, zwany dalej „planem”.
- 2.** Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany projektowanego budynku od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu, przy czym do 2,0 m przed tę linię wysunąć można takie elementy architektoniczne budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 3) szerokość działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi;
- 4) dach płaski – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połąci dachowych nie przekraczających 10°.

§3. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MN**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZP**;
- 4) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDd**.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych oraz obiektów i budynków tymczasowych z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
- 4) ustala się stosowanie na elewacjach budynków kolorów jasnych i pastelowych;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MW dla budynków o dachach pochyłych ustala się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

§5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych związanych z funkcjonowaniem obszarów Natura 2000;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji wież i anten telefonii komórkowej;
- 4) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem interesu osób trzecich;

5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

§7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie ustala się.

§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na poszczególnych działkach, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych; ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 2) w zakresie wodociągu – ustala się budowę, rozbudowę istniejącej i projektowanej sieci gminnej;
- 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do istniejącej i projektowanej sieci gminnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością odprowadzenia wód do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich;
- 5) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 6) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 7) w zakresie sieci gazowej – ustala się rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci i budowę nowej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się stosowanie paliw stałych i płynnych pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii: pompy ciepłone, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;

- 10) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i zagospodarować je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych – w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się terenów, dla których należy ustalić zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 2) ustala się następujące zasady wydzielania działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej, przy uwzględnieniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy wielorodzinnej MW:
 - w budynkach mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych – 900,0 m²;
 - dla budynków mieszkalnych do 6 lokali mieszkalnych – 1100,0 m²,
 - dla budynków mieszkalnych do 8 lokali mieszkalnych – 1400,0 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy jednorodzinnej MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 750,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250,0 m²,
 - c) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki od strony drogi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7,2 m;
- 3) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.

§10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§11. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW:

- 1) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
 - b) dopuszcza się realizację do 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nad ziemnych, jednak nie wyżej niż 11,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - g) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy płaskie,
 - h) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych – do 45°,
 - i) garaże należy lokalizować w kondygnacji pod ziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDd, 2KDd i 3KDd;
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub szeregowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, wyklucza się możliwość lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - garaże o powierzchni zabudowy nie więcej niż 40,0 m²,
 - budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy nie więcej niż 20,0 m²;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nad ziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nad ziemna, nie wyżej niż 7,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - g) geometria dachów – dachy dwuspadowe i wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy płaskie,
 - h) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych – do 45°;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, wyklucza się możliwość lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) geometria dachów – dachy dwuspadowe i wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy płaskie,
 - f) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych – do 45°,
 - g) przy realizacji zabudowy szeregowej ciągi poszczególnych budynków przylegających do siebie powinny zachować jednolitą formę architektoniczną: dachu, gzymsu i elewacji;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDd, 2KDd, 3KDd i 4KDd;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW:

- 1) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
 - b) dopuszcza się realizację do 8 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 11,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - g) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy płaskie,
 - h) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych – do 45°,
 - i) garaże należy lokalizować w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDd i 3KDd;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7ZP:

- 1) zasady wydzielania działek:
- a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem §14 pkt 1 lit. c,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki geodezyjnej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciąg pieszy, plac zabaw, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych - dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDd i 3KDd;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §8.

§15. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDd, 2KDd, 3KDd, 4KDd** - warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§16. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: **1MW, 2MW, 6MW** – 10 %;
- 2) dla terenów: **3MN, 4MN, 5MN** – 10 %;
- 3) dla terenu: **7ZP** – 10 %;
- 4) dla terenów: **1KDd, 2KDd, 3KDd, 4KDd** – 0 %.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

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

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