

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej, zwany dalej „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 1998 r., ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem” – 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych powyżej 12°, jednak nie większym niż 30°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy okapów i gzymsów o nie więcej niż 0,8 m oraz schodów wejściowych lub ramp o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:
 - odcienie bieli, beżu i szarości,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna lub kamienia,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych
 - c) kolorystyka dachów stromych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym (ceglanym);
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:
 - a) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) rozbudowę budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
 - c) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) wyłącznie przebudowę w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;
- 6) dopuszcza się dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania środków technicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości, w szczególności okresowe uciążliwości hałasowe i możliwe przekroczenia standardów jakości środowiska, związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego K-2201 Biedrusko, w tym m.in. możliwość lokalizacji, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony widokowej budynku zabytkowej szkoły położonej przy ul. Wojska Polskiego 5, zlokalizowanych poza obszarem planu:

- ekranów akustycznych,
- zieleni izolacyjnej w dowolnej formie;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- d) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- e) usług zamieszkania zbiorowego,
- f) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, z wyjątkiem stacji ładowania, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków,
- g) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
- h) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- i) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- j) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- k) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- l) działalności wydobywczej,
- m) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym retencję wód.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę widokową budynku zabytkowej szkoły położonej przy ul. Wojska Polskiego 5, zlokalizowanego poza obszarem planu, poprzez ustalenia dotyczące lokalizacji budynków w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustalenia dotyczące gabarytów budynków, zgodnie z §9;
- 2) nakaz dopasowania wystroju zewnętrznego budynków, lokalizowanych w obszarze planu, do zabudowy historycznej zlokalizowanej w otoczeniu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:

- a) budynków usługowych, w tym mieszczących usługi biurowe, gastronomiczne i handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach w bryle budynku usługowego;

2) ustala się:

- a) wysokość budynków nie większą niż:
 - 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m w obszarze nr 1 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m w obszarze nr 2 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zastosowaniu dachu płaskiego,
- 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8,0 m w obszarze nr 2 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zastosowaniu dachu płaskiego lub dachu stromego,

b) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m,

c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy od 0,18 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,18 do 1,05,

e) dachy płaskie lub dachy strome,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²,

h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: ul. Poznańskiej oraz ul. Ogrodowej, położonych poza granicą planu, przy czym obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Poznańskiej jest dopuszczona wyłącznie poprzez istniejący w chwili uchwalenia planu zjazd, z zakazem zjazdu na tę drogę poprzez teren KDX;

3) zakazuje się lokalizacji wiat.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku symbolem **KDX**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem – 12,0 m;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako jezdnia i chodnik, bądź pieszo-jezdnia;
- 3) zjazd na drogę powiatową, ul. Poznańską;
- 4) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) możliwość lokalizacji drogi dla rowerów.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji kabla teletechnicznego dalekosiężnego doziemnego o szerokości minimum 0,5 m od osi kabla, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz bez nasadzeń drzew i krzewów, do czasu przebudowy lub likwidacji.

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
- b) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,

- d) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
- e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) parametry sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
- b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu,
- c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków;

3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 15. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza granicą planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu oraz stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, innych niż wymienione w lit. b i lit. c,
 - b) 1 stanowisko na każde 3 osoby pracujące jednocześnie w lokalach biurowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu;
- 3) w przypadku, gdy przepisy odrębne nie wymagają realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy te stanowiska zapewnić w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Poznańskiej, znajdujących się poza granicą planu.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenu U;
- 2) 0% dla terenu KDX.

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

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