

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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. 2023 poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/373/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 lipca 2017 r., Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, 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. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna planu, 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;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) **zieleni zimozielonej** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą gatunki drzew, krzewów oraz roślin okrywowych zachowujących ulistnienie lub igliwie przez cały rok, zapewniającą całoroczną

funkcję osłonową, izolacyjną, krajobrazową lub estetyczną, dostosowaną do warunków siedliskowych danego miejsca.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
 - 2) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **1ZK**;
 - 3) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZK/WS, 2ZK/WS i 3ZK/WS**;
 - 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**;
 - 5) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1Kx i 2Kx**.
2. Ustala się granice terenu zamkniętego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 4) dopuszczenie niwelacji na poziomie maksymalnych nasypów i wykopów do 1,5 m; możliwe jest prowadzenie niwelacji o większych parametrach w przypadku prac ziemnych umożliwiających prawidłowy dostęp do obiektów; prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zachowania na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach: **1ZK, 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych w tym ekranów akustycznych, w celu zmniejszenia uciążliwości akustycznych, określonych w przepisach odrębnych, zmniejszających uciążliwości od terenów poligonu i terenu zamkniętego;
- 7) na terenach: **1ZK i 3ZK/WS** nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym, w granicach, wyznaczonego na rysunku planu, pasa zieleni izolacyjnej nakazuje się realizację:
 - a) gęstej zieleni zimozielonej,
 - b) żywopłotów z ciernistych i kolczastych roślin,

c) ogrodzeń o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m, w tym w formie ogrodzeń z siatki leśnej.

§ 6

W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 49-28/7, AZP 49-28/8, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 50,0 m²;
- 3) dopuszczenie budowy budynków gospodarczo-garażowych w granicy działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 dla zabudowy wolnostojącej i od 0,01 do 1,2 dla zabudowy bliźniaczej, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 5,0 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 9) dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczo-garażowych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 11) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków gospodarczo-garażowych;
- 14) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²;
 - 17) wskazane w pkt 16 ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania działek przewidzianych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 18) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **3MN** i **6MN** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.
2. Dla terenu **1ZK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) zagospodarowanie jako teren zieleni urządzonej;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
 - 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw, z uwzględnieniem pkt 6;
 - 6) stosowanie przepuszczalnych nawierzchni placu zabaw;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 85% powierzchni terenu;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów.
3. Dla terenów **1ZK/WS**, **2ZK/WS**, **3ZK/WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) nakaz zachowania istniejącego cieku wodnego;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury techniczne w sposób nie kolidujących z podstawową funkcją terenu;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
 - 8) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **3ZK/WS** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.
4. Dla terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **4KD-D** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.
5. Dla terenów **1Kx** i **2Kx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną terenu **1Kx** i **2Kx**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia części terenu objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 10

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 11,0 m;
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
3. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;
- 3) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu:
 - a) strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji dla naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych – minimum 0,5 m od obiektów i osi kabli doziemnych, dla której ustala się:
 - a) zakaz zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) dopuszczenie skrzyżowań poprzecznych planowanej infrastruktury podziemnej i naziemnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji, pod warunkiem wykonania dodatkowych zabezpieczeń lub przebudowy naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych,

- c) dopuszczenie zmiany przebiegu strefy bezpiecznej eksploatacji z zachowaniem jej parametrów przy uzgodnionej przebudowie naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych,
 - d) wszelkie prace projektowe i budowlane prowadzone w rejonie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem wojskowym;
- 5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi;
 - 6) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej,
 - b) w granicach terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** dopuszcza się lokalizację, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie liczby miejsc do parkowania w obrębie poszczególnych terenów **1MN** do **6MN** należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsca dla każdego lokalu mieszkalnego, zlokalizowane na terenie działki budowlanej, wliczając miejsca do parkowania w pomieszczeniach garażowych wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny oraz w budynkach gospodarczo-garażowych,
 - b) w przypadku realizacji usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dodatkowo nakaz realizacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej nie przewidzianej do dalszego użytkowania;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 13;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu lub ze zbiorników z gazem, przy czym ustala się:
 - a) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) strefy kontrolowane, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 13;

- 13) dopuszczenie rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
- a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów, wodoru odnawialnego;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 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.