



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 czerwca 2013 r.

Poz. 4200

UCHWAŁA NR XXXIV/317/13 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - rejon ulic 1 Maja, Świerczewskiego i Ogrodowej.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulic 1 Maja, Świerczewskiego 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią do celów gospodarczych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10°;
- 3) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 10°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 8) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 10) wiatrołapie – należy przez to rozumieć pomieszczenie pomiędzy wejściem a wnętrzem budynku.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem UO;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 7) teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 9) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 11) teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek lub w odległości 1,5 m od granicy bocznej działki;
- 3) dopuszcza się zachowanie obecnej funkcji na danym terenie w przypadku remontu i przebudowy istniejących budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację części budynków przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym:
 - a) schodów zewnętrznych, wiatrołapów, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych – nie więcej niż 1,30 m przed linią zabudowy,
 - b) balkonów, galerii, tarasów i wykuszy – nie więcej niż 1,0 m przed linią zabudowy,
 - c) okapów i gzymsów – nie więcej niż 0,80 m przed linią zabudowy;
- 5) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wiatrołapów liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 6) na terenach MW i MW/U w zakresie estetyki zabudowy nakaz wykończenia elewacji budynków:
 - a) tynkiem w kolorze z jasnej palety barw: białej, żółtej, beżowej, z akcentowaniem wykończenia klinkierem, drewnem lub stalą: balkonów, logii, otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) ostatniej kondygnacji – elementami drewnianymi konstrukcji szachulcowej w kolorze brązowej palety barw oraz cegłą klinkierową lub tynkiem w formie pruskiego muru;
- 7) na terenach MW i MW/U nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;

- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów garażowo-gospodarczych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi, usług oświaty lub mieszkalno – usługowymi;
- 10) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) na terenach US i UO dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;
- 12) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²;
- 13) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie od strony drogi powiatowej nr 2406P, na elewacjach kondygnacji parteru budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m²;
- 14) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowania zabezpieczeń szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu;
- 7) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wskazuje się, że tereny 1MW i 2MW należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wskazuje się, że tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wskazuje się, że teren UO należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych - sztucznych ekranów akustycznych - w miejscach, w których występuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 13) nakaz zachowania dopuszczalnych wartości poziomu hałasu wewnątrz budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) ochronę obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – szkoły z początku XX wieku;
- 2) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) szkoły z początku XX wieku,
 - b) dawnej poczty, obecnie budynku mieszkalno-usługowego z początku XX wieku;
- 3) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania pierwotnej formy i gabarytów budynków,
 - b) nakaz zachowania tradycyjnego pokrycia dachowego,
 - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi i wełną mineralną budynków ceglanych oraz posiadających detal architektoniczny,
- 4) podczas prac przy obiektach zabytkowych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, nakaz uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 5) nakaz ochrony ekspozycji zabytkowego kasyna oficerskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2209 decyzją z dnia 02.08.1991 r. oraz parku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1778/A decyzją z dnia 19.01.1978 r. poprzez zakaz wprowadzania dominant architektonicznych: wież telefonii komórkowej i wolnostojących nośników reklamowych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) maksymalnie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) nie więcej niż ośmiu lokali mieszkalnych w każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - c) dróg wewnętrznych;
 - d) miejsc postojowych;
 - e) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - g) urządzeń wodnych służących rekreacji,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,35;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 250 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 5) dopuszczenie realizacji hali garażowej w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 12,0 m ,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
 - d) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z dróg KD-D i 1KDW.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) nie więcej niż sześciu lokali mieszkalnych w każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych,
 - d) dróg wewnętrznych,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - g) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 4) dopuszczenie realizacji hali garażowej w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 5) parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;
- 6) parametry projektowanych budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m,

- b) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
 - d) dachy budynków garażowo-gospodarczych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z dróg KD-D i 2KDW oraz znajdującej się poza planem ulicy Ogrodowej.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) dla terenu 1MW/U jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
 - b) dla terenu 3MW/U jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
 - c) dla terenu 2MW/U dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) nie więcej niż sześciu lokali mieszkalnych w każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - e) lokali usługowych,
 - f) dróg wewnętrznych,
 - g) miejsc postojowych,
 - h) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - i) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalna – 0,10,
 - b) maksymalna – 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 250 m²;
- 5) nakaz realizacji lokali usługowych wyłącznie w parterze budynku;
- 6) zakaz realizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 7) dopuszczenie realizacji hali garażowej w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 8) parametry projektowanej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni,
- 9) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;

10) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1MW/U z dróg KD-D i 1KDW,
- b) 2MW/U z dróg KD-D oraz 1KDW i 2KDW,
- c) 3MW/U z dróg KD-D i 2KDW.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
- b) lokali usługowych,
- c) nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- d) jednego budynku garażowo-gospodarczego,
- e) dróg wewnętrznych,
- f) miejsc postojowych,
- g) dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- h) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,10,
- b) maksymalna – 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;

4) nakaz realizacji lokali usługowych wyłącznie w parterze budynku;

5) zakaz realizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;

6) parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 12,0 m,
- b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
- d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;

7) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego:

- a) maksymalna wysokość budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
- b) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny wielorodzinny,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- d) dachy budynku garażowo-gospodarczego dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

8) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;

9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi KD-G oraz znajdującej się poza planem ulicy 1 Maja.

§ 12. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 3U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku usługowego na terenie 1U,
- b) jednego budynku usługowego na terenie 3U,
- c) dróg wewnętrznych,
- d) miejsc postojowych,
- e) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,10,
- b) maksymalna – 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki;

4) parametry projektowanej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
- b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
- d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;

5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;

6) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1U ze znajdującej się poza planem ulicy 1 Maja,
- b) 3U z drogi KD-D oraz ze znajdującej się poza planem ulicy Ogrodowej.

§ 13. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
- b) dróg wewnętrznych,
- c) miejsc postojowych,
- d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,10,

- b) maksymalna – 0,50
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki;
- 4) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni,
- 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z ciągu pieszo-jezdnego KX oraz znajdujących się poza planem ulic: Ogrodowej i Poznańskiej.

§ 14. Na terenie zabudowy usług oświaty, oznaczonym na rysunku planu symbolem UO, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usług oświaty,
 - b) jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) dróg wewnętrznych,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - g) placów zabaw dla dzieci,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,25,
 - b) maksymalna – 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 4) parametry projektowanej zabudowy usługowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;
- 5) parametry projektowanego budynku garażowo-gospodarczego:
 - a) maksymalna wysokość budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – do 50 m²,
- d) dachy budynku garażowo-gospodarczego dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi KD-D i ciągu pieszo-jezdnego KX.

§ 15. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem US, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk i urządzeń sportowych,
 - b) placów zabaw dla dzieci,
 - c) budynków usługowo-sportowych, a w szczególności budynków szatni i socjalno-sanitarnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 4) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowo-sportowych – nie więcej niż 6,0 m
 - b) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
 - c) maksymalna wysokość altan i zadaszeń – dopuszcza się nie więcej niż 4,5 m,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni,
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m od strony terenów dróg i terenu oznaczonego symbolem UO;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi KD-D oraz znajdującej się poza planem ulicy Poznańskiej.

§ 16. Na terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-G, ustala się:

- 1) klasyfikację: droga klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągu pieszo-rowerowe;
- 4) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew;

§ 17. Na terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-D, ustala się:

- 1) klasyfikację: droga klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych poza jezdnią;
- 5) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew;
- 6) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego.

§ 19. Na terenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem KX, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych od strony terenu 2U.

§ 20. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji utwardzonych dróg z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych.

§ 21. Na terenie zamkniętym, oznaczonym na rysunku planu symbolem TZ, nie obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów objętych planem sąsiedztwa obszaru Natura 2000 kod PLH300001 – Biedrusko i Obszaru Chronionego Krajobrazu Biedrusko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenów pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;

3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek:

- 1) dla terenów MW – 1200 m²;
- 2) dla terenów MW/U – 500 m²;
- 3) dla terenu 2U – 1500 m²;

4. Dla nowych działek dopuszcza się powierzchnię mniejszą niż określona w ust. 3, w przypadku podziału realizowanego na potrzeby powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;

5. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 3 ustala się zakaz nowych podziałów.

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

- 1) strefy ochronne podziemnych i naziemnych urządzeń teletechnicznych Regionalnego Węzła Łączności Poznań:
 - a) w rejonie ulic: Ogrodowej, Świerczewskiego i 1 Maja - dla kabli telekomunikacyjnych, dalekosiężnych doziemnych, miejscowych doziemnych i w kanalizacji TPSA,
 - b) w rejonie ulicy Świerczewskiego – dla szafy teletechnicznej zewnętrznej;
 - c) szerokość stref ochronnych – po 0,5 m od osi kabli doziemnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na obszarach stref ochronnych urządzeń i obiektów teletechnicznych obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, nawierzchni trwałych oraz nasadzeń drzew i krzewów,
 - e) wszelkie prace koncepcyjne i projektowe obejmujące strefy ochronne urządzeń teletechnicznych należy uzgadniać z regionalnym Węzłem Łączności w Poznaniu na etapie założeń technicznych;
- 2) dla obiektów o wysokości równej lub większej jak 50,0 m npt ustala się nakaz zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 25. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego;
- 3) dopuszczenie wydzielenia nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m, przy czym odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych dróg powinna wynosić nie mniej niż 5,0 m;
- 4) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
 - a) na każdy lokal mieszkalny - 2 stanowiska postojowe,
 - b) na pierwsze rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej biur - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m² - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na pierwsze rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m² - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na pierwsze rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m² - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach MW/U funkcji usługowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy,
- 5) dopuszcza się realizację potrzeb parkingowych, poprzez lokalizację stanowisk postojowych w budynkach garażowo-gospodarczych lub halach garażowych.

§ 26. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzenia 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 posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowo-rozdzielczych, wolnostojących na samodzielnych działkach o maksymalnej powierzchni 50 m² lub wbudowanych w inny budynek, z dostępem do drogi publicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

§ 27. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

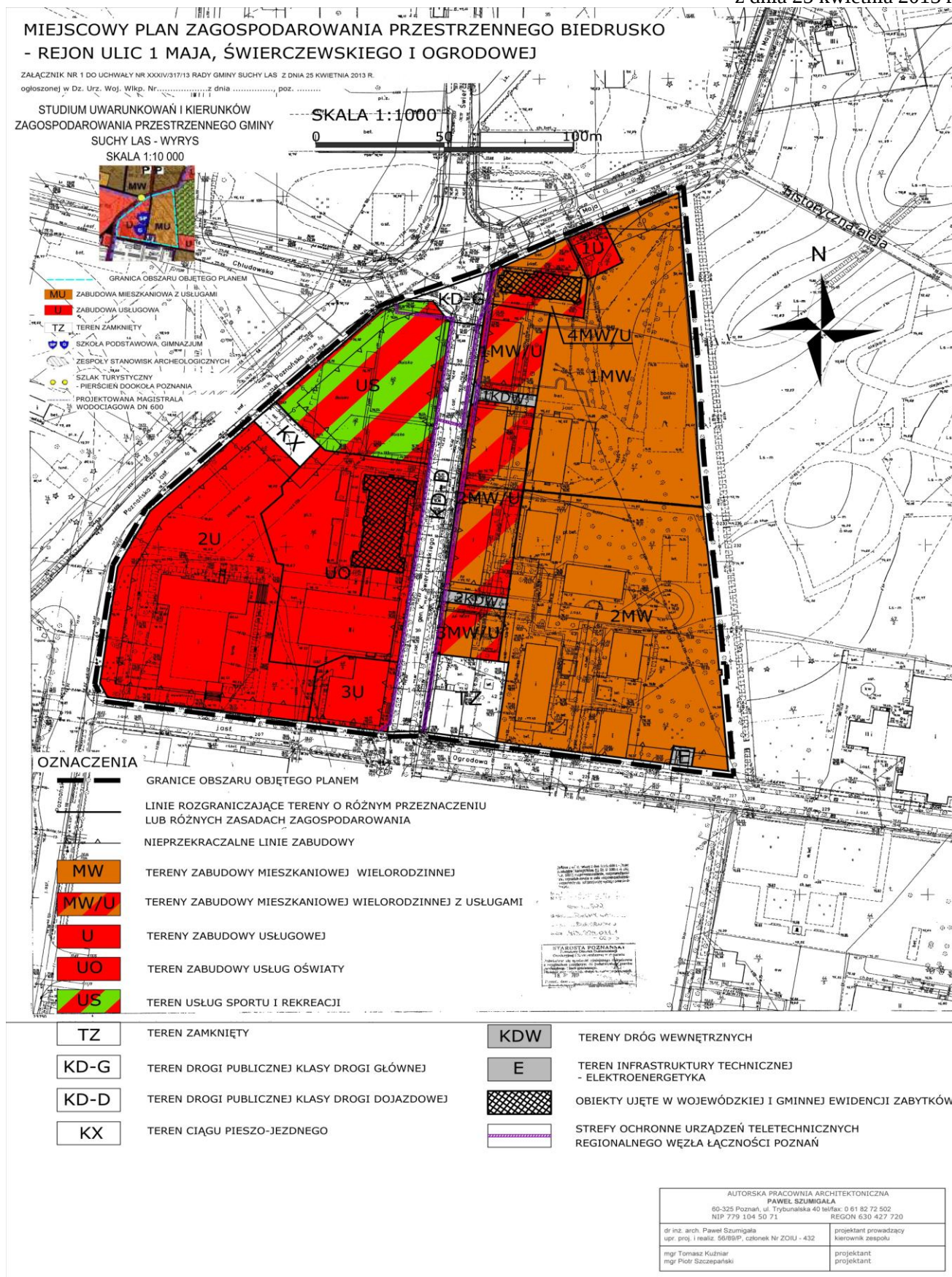
§ 28. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Jarosław Ankiewicz

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/317/13
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 kwietnia 2013 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/317/13
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (w wersjach z kolejnych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu)	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XXXIV/317/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r.		Uwagi oraz informacje o sposobie rozstrzygnięcia, przez Wójta i Radę Gminy, uwag nieuwzględnionych w części
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	zmiana zapisu § 26 pkt 4 lit.f następująco: „f) na terenach MW/U dwa stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy”	§ 26 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: (-) 4) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na dziale pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż: a) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej: 2 stanowiska postojowe, b) na każde 1000 m ² powierzchni użytkowej biur: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych, c) na każde 1000 m ² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 30	nieuwzględniona w części			nieuwzględniona w części	Uwzględnienie uwagi w zakresie wprowadzenia zapisu m.in. na terenach MW/U o zapewnieniu 2 miejsc postojowych na rozpoczęcie pierwsze 50 m ² powierzchni usługowej i 1 miejsca postojowego na każde następne 50 m ² powierzchni usługowej.

	stanowisk postojowych, w tym: 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 30 stanowisk postojowych, w tym: 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, f) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach MW/U funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy.	niewzględniona
2	zmiana zapisu § 8 pkt 2 i § 10 pkt 2 w taki sposób, by intensywność zabudowy oznaczała powierzchnię rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej oraz korektę maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na 0,65 lub wykreślenie tego zapisu i określenie maksymalnej powierzchni zabudowy budynków i dopuszczalnej dla nich liczby kondygnacji.	niewzględniona
	stanowisk postojowych, w tym: 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 30 stanowisk postojowych, w tym: 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, f) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach MW/U funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe na każdy lokal usługowy.	niewzględniona

						zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: (-) 2) intensywność zabudowy liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: a) minimalna - 0,10, b) maksymalna - 0,40. (-) 4) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego - 250 m²;	
--	--	--	--	--	--	---	--

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/317/13
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

- 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**
 - 1) zakres inwestycji:
 - realizacja ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KX
(w przypadku przejścia terenu przez Gminę) - ok. 314 m²;
 - 2) realizacja inwestycji - zgodnie z wieloletnimi planami inwestycyjnymi Gminy Suchy Las.
- 2. Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:**

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

 - dochody własne,
 - dotacje,
 - pożyczki preferencyjne,
 - fundusze Unii Europejskiej,
 - udział inwestorów w finansowaniu.