

**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) wiatrolapie – 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 stałą: 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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) dojazdów 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wielorodzinnego – 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 połąci 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 i 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) dojazdów 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) 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 – 0,10,
  - 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 i 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 połąci 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) dojazdów 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 zwartej 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 ciągi 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów MW/U – 500 m<sup>2</sup>;

3) dla terenu 2U – 1500 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,



- c) na pierwsze rozpoczęcie 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęcie 50 m<sup>2</sup> - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - d) na pierwsze rozpoczęcie 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęcie 50 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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.