

- 4210** – nr 4 z dnia 22 września 2005 roku do porozumienia z dnia 2 lipca 2003 roku zawartego pomiędzy Gminą Krzykosy a Powiatem Średzkim w sprawie współfinansowania Powiatowego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli w Środzie Wielkopolskiej 16154
- 4211** – nr 4 z dnia 22 września 2005 roku do porozumienia z dnia 2 lipca 2003 roku zawartego pomiędzy Gminą Nowe Miasto nad Wartą a Powiatem Średzkim w sprawie współfinansowania Powiatowego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli w Środzie Wielkopolskiej 16155
- 4212** – nr 4 z dnia 22 września 2005 roku do porozumienia z dnia 2 lipca 2003 roku zawartego pomiędzy Gminą Środa Wielkopolska a Powiatem Średzkim w sprawie współfinansowania Powiatowego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli w Środzie Wielkopolskiej 16155
- 4213** – nr 4 z dnia 22 września 2005 roku do porozumienia z dnia 2 lipca 2003 roku zawartego pomiędzy Gminą Zaniemyśl a Powiatem Średzkim w sprawie współfinansowania Powiatowego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli w Środzie Wielkopolskiej 16156

SPRAWOZDANIE

- 4214** – sprawozdanie z wykonania budżetu Miasta i Gminy Międzychód za 2004 rok 16156

OBWIESZCZENIE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

- 4215** – z dnia 25 października 2005 roku o sprostowaniu błędu 16169

4198

UCHWAŁA Nr XLI/352/2005 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 18 sierpnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), a także z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§2. 1. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Suchy Las, pomiędzy ulicami: Sucholeską, Obornicką, działkami nr ewid. 860/26, 860/24, rowem melioracyjnym Wa-10-2-1 i torami kolejowymi.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej”, opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik graficzny, do niniejszej uchwały.

3. Granice uchwalenia planu określa rysunek planu.
- §3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, usług administracyjnych, turystyki, sportu oraz inny ogólnodostępny przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny;
 - 2) cichej nawierzchni - należy przez to rozumieć nawierzchnię drogi bitumiczną lub inną utwardzoną, której cechy fizykochemiczne powodują redukcję hałasu u źródła, czyli tzw. hałasu toczenia powstającego na styku opony z nawierzchnią drogi;
 - 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o pochyleniu symetrycznych względem kalenicy połaci dachowych od 22° do 45°; jeżeli dachy strome przekrywają obiekt składający się z wielu brył, kąt pochylenia połaci dachowych nad każdą z nich powinien być identyczny;
 - 4) działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych;
 - 5) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą nieruchomością gruntową lub działkę gruntu, której cechy wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego, do której mają zastosowanie uregulowania zawarte w niniejszej uchwale;
 - 6) funkcji terenu - oznacza to przeznaczenie terenu;
 - 7) granicy frontowej działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi i od której urządzony jest główny wjazd na działkę;
 - 8) gruntach leśnych - należy przez to rozumieć grunty pokryte roślinnością leśną - w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 9) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
 - 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej drogi publicznej, w jakiej mogą się znajdować budynki na działce budowlanej;
 - 12) parkingu - należy przez to rozumieć przeznaczone do czasowego postoju pojazdów, budowle zrealizowane na powierzchni lub pod powierzchnią terenu, a także część budynków lub osobne budynki (garaże);
 - 13) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 14) powierzchni kondygnacji netto - należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną przez elementy zamykające, obliczaną dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi bez listew przypodłogowych, progów itp., z powierzchnią elementów nadających się do demontażu, takich jak ścianki działowe, rury, kanały, a bez powierzchni otworów na drzwi i okna oraz nisz w elementach zamykających;
 - 15) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
 - 16) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć sumę tych części powierzchni kondygnacji netto w budynku, które odpowiadają celom i przeznaczeniu budynku;
 - 17) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na terenie lub działce na powierzchnię tego terenu lub działki;
 - 18) powierzchni zainwestowania - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów zajętych przez obiekty kubaturowe, parkingi, drogi i trakty piesze oraz urządzenia techniczne i inne obiekty budowlane z wyłączeniem obiektów „małej architektury” - o nawierzchni nieprzepuszczalnej;
 - 19) powierzchni zieleni - należy przez to rozumieć wymaganą w zagospodarowaniu działki lub terenu, nie mniejszą niż określoną miejscowo lub w procentach, powierzchnię terenu biologicznie czynną, pokrytą roślinnością w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy;
 - 20) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa;
 - 21) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 22) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 23) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
 - 24) terenach zieleni ogólnie dostępnej - należy przez to rozumieć tereny zieleni przeznaczone do ogólnego użytku;
 - 25) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 26) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las;
- 27) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności takie jak:
- szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
 - hałas i drgania (wibracje),
 - zanieczyszczenie wód powierzchniowych,
 - zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
 - zalewanie wodami opadowymi,
 - zanieczyszczenie powietrza,
 - składowanie odpadów,
 - odory i nieprzyjemne zapachy;
- 28) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, oraz nie powodujące uciążliwości, o których mowa w pkt 27;
- 29) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 30) zadrzewieniach i zakrzewieniach - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 31) zasadach akustyki architektonicznej - należy przez to rozumieć projektowanie rozkładu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub innych wymagających komfortu akustycznego - w taki sposób, aby ponadnormatywne oddziaływanie źródeł hałasu w środowisku zewnętrznym było jak najmniej dokuczliwe i aby zachowany został określony w Polskich Normach standard akustyczny;
- 32) zasadach akustyki budowlanej - należy przez to rozumieć wymaganą izolacyjność przeciwhałasową przegród zewnętrznych;
- 33) zieleni parkowo-ogrodowej - należy przez to rozumieć układ kompozycyjny zadrzewień i zakrzewień z alejkami spacerowymi, elementami małej architektury, oczkami wodnymi;
- 34) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, szczególnie na granicy terenów działalności gospodarczej i usług oraz wzdłuż terenów komunikacji;
- 35) znaku informacyjnym - należy przez to rozumieć umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, znak w rozumieniu przepisów odrębnych lub znak informujący o obiektach użyteczności publicznej ustawiony przez gminę.
- §4.** Przedmiotem ustaleń planu są:
- tereny działalności gospodarczej produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku symbolem AG;
 - teren usług z zielenią parkowo - ogrodową, oznaczony na rysunku symbolem U/ZP;
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem MN/U;
 - tereny zieleni, oznaczone na rysunku symbolami: ZL1 - tereny gruntów leśnych, ZL2 – tereny zadrzewione i zakrzewione, ZL3 - tereny zalesień, ZP - tereny zieleni parkowo - ogrodowej ogólnie dostępnej;
 - tereny wód otwartych: rowy i zbiorniki wodne, oznaczone na rysunku symbolem W;
 - tereny publicznej infrastruktury transportowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KK - tereny kolejowe, kGP - droga główna ruchu przyspieszonego, kZ - ulica zbiorcza, kL – ulice lokalne, kD - ulice dojazdowe;
 - tereny obiektów infrastruktury technicznej:
 - istniejących urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku symbolem EE,
 - projektowanych zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, oznaczone na rysunku symbolem NO;
 - zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
 - zasady kształtowania ładu przestrzenno-wizualnego;
 - zasady ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej.
- §5.** 1. Następujące obowiązujące ustalenia planu pokazano graficznie na rysunku:
- granica planu;
 - przeznaczenie terenów;
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - klasyfikacja dróg.
2. Pokazaną na rysunku planu geometrię ulic (przebieg jezdni, dróg rowerowych, chodników, przejść dla pieszych, rozwiązania na skrzyżowaniach) oraz lokalizacje przystanków komunikacji publicznej określa się jako zalecaną.
- ROZDZIAŁ II**
- Przepisy szczegółowe**
- §6.** 1. Ustala się tereny działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1AG, 2AG, 3AG, 4AG, 5AG, 6AG, 7AG, 8AG, 9AG, 10AG, 11AG, 12AG, 13AG, 14AG, 15AG, 16AG.

2. Na terenach 1AG, 2AG, 3AG, 4AG, 5AG, 6AG, 7AG, 8AG, 9AG, 10AG, 11AG, 12AG, 13AG, 14AG, 15AG, 16AG z zastrzeżeniem pkt 10-25 i ust. 22, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, bazy, składy, magazyny, usługi;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni działki;
 - 4) dla obiektów handlowych - powierzchnia sprzedażowa nie przekraczająca 1.000 m²;
 - 5) lokalizacja pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej (drzewa, krzewy o zwartej strukturze) o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wzdłuż granicy każdej działki;
 - 6) dopuszcza się możliwość rezygnacji z realizacji pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej wzdłuż granicy frontowej działki z zaleceniem wprowadzenia zieleni ozdobnej od frontu działki;
 - 7) minimalna powierzchnia zieleni 25% ogólnej powierzchni działki, w tym co najmniej połowę stanowić powinny zadrzewienia;
 - 8) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla pracowników i klientów w granicach działki przeznaczonej na inwestycję, lub za zgodą właściciela, na działce sąsiedniej, zgodnie z normatywym parkingowym zawartym w §7 ust 6 i 7;
 - 9) dachy płaskie lub strome, dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych;
 - 10) dla obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Obornickiej - zakaz budowy pełnych, bezokiennych ścian, udział powierzchni okien lub elewacji przeszklonej nie mniej niż 25% powierzchni całkowitej elewacji frontowej;
 - 11) jeżeli wymagają tego względy technologiczne, w szczególnych przypadkach, dopuszcza się wyjątkowo na terenach 2AG, 3AG, 7AG, 8AG, 9AG - lokalizację obiektów budowlanych o wysokości do 15 m, licząc od poziomu terenu;
 - 12) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - a) szerokość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 20 m od strony drogi,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 3.000 m², ustalenie z wyjątkiem terenu 4AG, na którym dopuszcza się podział na działki nie mniejsze niż 1.200 m²,
 - c) wtórne podziały nieruchomości muszą uwzględniać dostęp działek do drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 13) w stosunku do istniejących podziałów geodezyjnych - działka, na której dopuszcza się zabudowę związaną z funkcją, o której mowa w pkt 1, nie może być mniejsza niż 600 m², z wyjątkiem działki nr 804/12;
 - 14) ustalenia pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału działki, muszą spełniać zasady i warunki określone w pkt 12;
 - 15) nowe zjazdy na tereny 1AG, 10AG i 11AG od strony ul. Obornickiej uwarunkowane uprzednim wykonaniem przewidzianej na terenie kGP jezdni obsługującej, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3 pkt 9, z zastrzeżeniem §8 ust. 9 pkt 3;
 - 16) maksymalnie dwa zjazdy (skręty w prawo) z ul. Sucholeskiej na teren 1AG;
 - 17) zakaz zjazdów z jezdni ul. Sucholeskiej na tereny 6AG oraz, do czasu realizacji inwestycji, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 8 i 9, na tereny 5AG;
 - 18) na terenach 1AG, 10AG i 11AG, z zastrzeżeniem pkt 19, możliwość zachowania i przebudowy budynków istniejących pomiędzy ustaloną rysunkiem planu linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu kGP;
 - 19) w przypadku wprowadzenia do programu zadań rządowych (w rozumieniu przepisów szczególnych) rozbudowy ul. Obornickiej do parametrów drogi GP2/2 (dwie jezdnie główne jezdnie obsługujące) - rozbiórkę budynków, o których mowa w pkt 18 oraz przeznaczenie na infrastrukturę transportową fragmentów terenów 1AG, 10AG i 11AG, położonych między linią rozgraniczenia terenu kGP i pokazaną na rysunku planu „wariantową” linią rozgraniczenia, z zastrzeżeniem §8 ust. 9 pkt 3;
 - 20) fragmenty terenów 1AG, 10AG i 11AG, o których mowa w pkt 19, przeznaczone mogą być do czasu ewentualnej rozbudowy ul. Obornickiej na zieleń, zjazdy, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 21) na terenie 10AG możliwość odtworzenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych na własnej działce, w przypadku konieczności ich rozbiórki, o której mowa w pkt 19, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 pkt 2 lit. a i b, ust. 4 oraz ust. 23 pkt 1 i 3;
 - 22) na terenie 3AG, między innymi jako dojazd do działki o nr geodezyjnym 789/4, zaleca się wyznaczenie drogi niepublicznej o liniach rozgraniczenia jak na rysunku planu (zalecana szerokość pasa drogowego – 10,0 m, z uwzględnieniem istniejącego podziału geodezyjnego);
 - 23) na terenie 10AG, jako dojazd do działki o nr geodezyjnym 794, zaleca się wyznaczenie drogi niepublicznej o liniach rozgraniczenia jak na rysunku planu (zalecana szerokość pasa drogowego - 10,0m, z uwzględnieniem istniejącego podziału geodezyjnego);
 - 24) na terenach 5AG, 7AG, 9AG, 12AG, 13AG, 15AG i 16AG w zagospodarowaniu należy uwzględnić obszar oddziaływania linii elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6 pkt 3;
 - 25) na terenie 10AG, jakiegokolwiek prace ziemne prowadzone w granicach działki 793/3, wymagają powiadomienia wła-

- ściwego organu ochrony zabytków, z uwagi na stwierdzone tam stanowisko archeologiczne;
- 26) dopuszcza się wydzielenie innych dróg niepublicznych dla obsługi nowo wydzielanych działek.
3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 2) pozostawienie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej działki, to znaczy nie więcej niż połowę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowanej działki,
 - b) powierzchnia zabudowy rozbudowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 240 m²;
 - 3) lokalizację mieszkań w obiektach usługowych czy biurowo-administracyjnych związanych z działalnością gospodarczą, dla właściciela lub obsługi przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) przeznaczenia mniej niż połowę powierzchni użytkowej ww. obiektów na funkcję mieszkaniową,
 - b) powierzchnia projektowanych mieszkań nie może być większa niż 240 m²;
 - 4) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej na terenach 1AG, 10AG, 11AG, 12AG, 13AG, 15AG, pod warunkiem udostępnienia terenu gestorom sieci w razie jej awarii; z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 3;
 - 5) na terenie 7AG, 12AG i 16AG - wydzielenie 5,0 m pasa pod budowę kanału deszczowego; obszar ten po zrealizowaniu w/w kanału może wrócić do pierwotnego zagospodarowania, bez prawa zabudowy, stanowiąc w razie potrzeby drogę technologiczną udostępnianą terenu gestorom sieci;
 - 6) lokalizację reklam wolnostojących i znaków informacyjnych, maksymalna powierzchnia reklam na działce - 6 m²;
 - 7) dopuszcza się zblokowanie w jednym budynku funkcji, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt 2 oraz stacji transformatorowej o której mowa w ust. 3 pkt 1 z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych;
4. Przy lokalizacji i projektowaniu obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 należy uwzględnić dostosowanie ich do charakteru lub wymagań przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, zachowanie innych parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania działki podanych w ust. 2 pkt 2, 3 i 7, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 i 3.
5. Na terenach o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zasada, że ewentualna uciążliwość wywołana przez obiekty wymienione w ust. 2 i 3 nie może wykraczać poza granice działki budowlanej określonego użytkowania.
6. Ustala się tereny działalności gospodarczej z zachowaniem istniejącej zieleni leśnej lub zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1AG/ZL1, 2AG/ZL1, 1AG/ZL2, 2AG/ZL2.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 6 z zastrzeżeniem pkt 2 i 11-13 i ust. 22, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, bazy, składy, magazyny, usługi;
 - 2) zachowanie i uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu - istniejącej zieleni leśnej lub terenów zadrzewionych, ewentualna konieczność uzupełnienia zieleni, aby zajmowała ona nie mniej niż 35% powierzchni działki, szczególnie w postaci zadrzewień na granicy działek, ustalenie nie dotyczy gruntów leśnych o powierzchni 0,1773 ha na działce 612/1, dla których wydana została zgoda Wojewody Wielkopolskiego na przeznaczenie ich na cele nieleśne;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni działki;
 - 5) dla obiektów handlowych - powierzchnia sprzedażowa nie przekraczająca 1.000 m²;
 - 6) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla pracowników i klientów w granicach działki przeznaczonej na inwestycję, lub, za zgodą właściciela, na działce sąsiedniej, zgodnie z normatywem parkingowym zawartym w §7 ust. 6 i 7;
 - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - a) szerokość nowych działek nie mniejsza niż 20 m od strony drogi,
 - b) powierzchnia nowych działek nie mniejsza niż 3.000 m²,
 - c) wtórne podziały nieruchomości muszą uwzględniać dostęp działek do drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi, a także ustalenia pkt 11;
 - 8) w stosunku do istniejących podziałów geodezyjnych - działka, na której dopuszcza się zabudowę związaną z funkcją o której mowa w pkt 1, nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 9) ustalenia pkt 7 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału działki, muszą spełniać zasady i warunki określone w pkt 7;
 - 10) dachy płaskie lub strome, dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych.
 - 11) w zagospodarowaniu terenu 2AG/ZL2 - należy uwzględnić obszar oddziaływania linii energetycznej, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6 pkt 3;

- 12) maksymalnie dwa zjazdy z jezdni ul. Sucholeskiej na teren 1AG/ZL2;
- 13) do czasu realizacji inwestycji o których mowa w §7 ust. 4 pkt 8 i 9 - zakaz zjazdów z jezdni ul. Sucholeskiej na teren 2AG/ZL2.
 8. Na terenach, o którym mowa w ust. 6, jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 2) lokalizację mieszkań w obiektach usługowych czy biurowo - administracyjnych związanych z działalnością gospodarczą, dla właściciela lub obsługi przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) przeznaczenia mniej niż połowę powierzchni użytkowej ww. obiektów na funkcję mieszkaniową,
 - b) powierzchnia projektowanych mieszkań nie może być większa niż 240 m²;
 - 3) lokalizację reklam wolnostojących i znaków informacyjnych, maksymalna powierzchnia reklam na działce - 6 m²;
 - 4) dopuszcza się zblokowanie w jednym budynku funkcji, o których mowa w ust. 7 pkt 1 i stacji transformatorowej, o której mowa w ust. 8 pkt 1, z zachowaniem przepisów szczególnych.
 9. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 8 jest dostosowanie ich do charakteru lub wymagań użytkowania podstawowego, oraz że stanowiąc będą uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 7 pkt 1.
 10. Ustala się teren zabudowy usługowej z zielenią ogólnie dostępną o charakterze parkowo - ogrodowym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/ZP.
 11. Na terenie 1U/ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) możliwość realizacji usług m. in. w zakresie handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji, hotelarstwa oraz różnego rodzaju usług nieuciążliwych;
 - 2) możliwość lokalizacji budynków wyłącznie użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni terenu;
 - 5) możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2.500 m², z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału działki, muszą spełniać zasady i warunki określone w pkt 5;
 - 7) w przypadku usług handlu - powierzchnia sprzedażowa obiektów handlowych nie przekraczająca 1.000 m²;
 - 8) zachowanie istniejących drzew i ich adaptacja w przyszłym zagospodarowaniu;
 - 9) minimalna powierzchnia zieleni - 40% powierzchni terenu albo działki, w przypadku podziału o którym mowa w pkt 5;
 - 10) maksymalna powierzchnia zainwestowania - 60% powierzchni terenu;
 - 11) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla pracowników i klientów w granicach działki przeznaczonej na inwestycję, zgodnie z normatywnym parkingowym zawartym w §7 ust. 6 i 7;
 - 12) likwidacja końcowego odcinka ulicy Diamentowej i jej skrzyżowania z ulicą Sucholeską, możliwość poprowadzenia w tym miejscu przejścia, o którym mowa w pkt 20;
 - 13) możliwość lokalizacji reklamy, w tym wolnostojącej lub znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu lokalizację reklam wolnostojących i znaków informacyjnych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1;
 - 14) w obrębie terenu zieleni dopuszcza się lokalizację obiektów małej gastronomii i sanitariatów, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m² i wysokości 4,5 m, plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury służących rekreacji i utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne);
 - 15) zagospodarowanie terenu działek 602/4 i 786/3 jako spójnego pod względem funkcjonalnym i przestrzennym, także w przypadku ich podziału, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1;
 - 16) konieczność przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 17) lokalizacja pasa zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy o zwartej strukturze) wzdłuż ulicy Sucholeskiej;
 - 18) maksymalnie trzy zjazdy z ul. Sucholeskiej;
 - 19) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych dla obsługi nowo wydzielonych działek z zastrzeżeniem pkt 18;
 - 20) konieczność wyznaczenia ogólnie dostępnego publicznego przejścia pieszego o szerokości 3 m między terenami kZ i kD.1. na przedłużeniu ulicy kD.1;
 - 21) dachy płaskie lub strome, dopuszcza się kształtowanie połączeń dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych.
 12. Ustala się teren zieleni ogólnie dostępnej z możliwością przeznaczenia części terenu na powiększenie zbiornika retencyjnego na wody opadowe, oznaczony na rysunku symbolem 1ZP/NO.
 13. Na terenie 1ZP/NO ustala się ponadto:
 - 1) wprowadzenie zadrzewień o charakterze parkowo - ogrodowym lub skweru osiedlowego, drzew, krzewów i alejek spacerowych;

- 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne);
- 3) możliwość zagospodarowania w integracji z terenem 1U/ZP, dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, bez prawa lokalizacji budynków.

14. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

15. Na terenie 1MN/U ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym - jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 30% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia zieleni - 30% powierzchni działki;
- 4) możliwość zastosowania dachów stromych oraz dachów płaskich z attyką wyprowadzoną powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 5) stosowanie ujednoczonych spadków dla wszystkich elementów połączenia dachu;
- 6) stosowanie elementów zmieniających powierzchnię połączenia dachu (z wyłączeniem kominów), o łącznej szerokości tych elementów nie większej niż 40% długości połączenia, na której je umieszczono;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w przypadku dachu płaskiego - 7 m, w przypadku dachu stromego - 10 m;
- 8) poziom posadzki parteru na wysokości do 0.6 m nad poziomem terenu, określonym na rysunku;
- 9) obowiązek lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z normatywnym parkingowym ustalonym w §7 ust. 6 i 7;
- 10) lokalizacja garażu dla jednego samochodu wewnątrz budynku mieszkalnego, dobudowanego lub wolno stojącego pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnego procentu powierzchni zabudowanej na działce;
- 11) garaże wolno stojące nie mogą przekraczać 25 m² powierzchni, w przypadku garażu dla jednego samochodu oraz 40 m², w przypadku garażu dla dwóch samochodów;
- 12) dla dachu płaskiego budynku garażowego stosowanie atyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połączenia dachowej przynajmniej z trzech stron, w tym bezwzględnie od strony terenów infrastruktury transportowej;
- 13) budynki garażowe dobudowane do budynku mieszkalnego i o dachach przeznaczonych na tarasy nie wymagają stosowania atyki;
- 14) maksymalna wysokość zabudowy garażowej krytej dachami stromymi 4,80 m;
- 15) maksymalna wysokość zabudowy garażowej krytej dachami płaskimi 4,00 m;

16) dopuszcza się zlokalizowanie usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego, w obiekcie zablokowanym z budynkiem mieszkalnym lub w osobnym budynku usługowym;

17) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, pod warunkiem udostępnienia terenu gestorom sieci w razie jej awarii.

16. Ustala się tereny gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL1, 2ZL1, tereny gruntów leśnych i zalesień, oznaczone na rysunku symbolami 1ZL1/ZL3, 2ZL1/ZL3, tereny gruntów leśnych i zalesień z możliwością zlokalizowania zbiornika retencyjnego, oznaczone na rysunku symbolem 1ZL1/ZL3/NO.

17. Na terenach, o których mowa w ust. 16 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących lasów, stanowiących lasy ochronne w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) docelowo zalesienie gruntów użytkowanych dotychczas jako użytki rolne i nieużytków z uwzględnieniem i adaptacją w zagospodarowaniu istniejącego drzewostanu;
 - 3) dopuszcza się, jeżeli nie ma sprzeczności z przepisami szczególnymi i obowiązującym planem urządzenia lasu, realizację takich obiektów jak:
 - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) pieszce drogi spacerowe,
 - d) urządzenia melioracji wodnych,
 - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - f) obiekty małej architektury służące rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne) sytuowane przy ścieżkach pieszych i trasach rowerowych;
 - 4) na terenie 1ZL1/ZL3/NO dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe jako realizacji inwestycji celu publicznego, na wydzielonym terenie, w nieprzekraczalnych granicach pokazanych na rysunku linią przerywaną; dostęp do zbiornika droga technologiczną, o której mowa w pkt 5;
 - 5) na terenie 1ZL1/ZL3/NO wydziela się pas terenu szerokości 5,0 m pod budowę kanału deszczowego, jako realizacji inwestycji celu publicznego; obszar ten po zrealizowaniu w/w kanału może wrócić do pierwotnego zagospodarowania, bez możliwości zalesienia, stanowiąc w razie potrzeby drogę technologiczną udostępnianą gestorom sieci.
18. Ustala się tereny zadrzewień, oznaczone symbolem 1ZL2, 2ZL2 i tereny zadrzewień z możliwością lokalizacji zbiorników retencyjnych na wody opadowe jako realizacji inwestycji celu publicznego, oznaczone na rysunku symbolem 1ZL2/NO i 2ZL2/NO.
19. Na terenach zadrzewień i zakrzewień ZL2 ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 4 pkt 7;

- 2) na terenach 1ZL2 i 2ZL2, wykształcenie wzdłuż rowu melioracyjnego pasa zadrzewień ochronnych, ukształtowanego w sposób zapewniający dostęp do rowu w celach konserwacji;
- 3) możliwość lokalizacji przejazdu lub przejścia przez teren 2ZL2 o maksymalnej szerokości 4 m;
- 4) na terenach 1ZL2/NO i 2ZL2/NO zagospodarowanie zielenią o charakterze parkowo - ogrodowym, z dopuszczeniem realizacji takich obiektów jak:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) drogi pieszce,
 - c) urządzenia melioracji wodnych,
 - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów szczególnych, w tym zbiornika retencyjnego na wody opadowe jako realizacji inwestycji celu publicznego,
 - e) obiekty małej architektury służące rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, znaki informacyjne) sytuowane przy ścieżkach pieszych i trasach rowerowych.

20. Ustala się tereny wód otwartych cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1W, 2W, 3W i 4W, tereny wód otwartych z możliwością zlokalizowania w ich obrębie zbiorników retencyjnych na wody opadowe, jako realizacji inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami 1W/NO, 2W/NO.

21. Na terenach, o których mowa w ust 20 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz kanalizowania cieków i rowów;
- 2) zakaz zagradzania i zapewnienie dostępu do wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - odbiornik wód opadowych, pod warunkiem ich wcześniejszego oczyszczenia;
- 4) budowę zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, na terenach 1 W/ NO, 2W/NO, jako realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) możliwość lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych tzw. „małej retencji” tj. jazów, zastawek, przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość lokalizacji przejazdu lub przejścia przez teren 4W, z zapewnieniem drożności przepływu rowu, na przedłużeniu przejazdu lub przejścia, o którym mowa w ust. 19, pkt 3.

22. Ustala się zainwestowanie działek od strony terenów kolejowych KK i położonych przy południowej granicy planu - zgodnie z przepisami odrębnymi.

23. O ile rysunek planu nie stanowi inaczej, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej kGP w odległości 10 m, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 18-19;

- 2) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej kZ, w odległości 8 m, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg;
- 4) d granicy lasu - zgodnie z przepisami szczególnymi, jednak nie mniej niż w odległości 10 m.

§7. 1. Ustala się tereny publicznej infrastruktury transportowej:

- 1) drogi krajowej (ul. Obornickiej) o klasie GP (główna ruchu przyspieszonego) oznaczonej na rysunku planu symbolem kGP, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 18;
- 2) drogi powiatowej (ul. Sucholeskiej) o klasie Z (zbiorcza), oznaczonej na rysunku planu symbolem kZ;
- 3) dróg gminnych, o klasie L (ulice lokalne), oznaczonych na rysunku planu symbolami kL.1, kL.2, kL.3, kL.4 i kL.5;
- 4) dróg gminnych, o klasie D (ulice dojazdowe), oznaczonych na rysunku planu symbolami kD.1, kD.2, kD.3, kD.4, kD.5, kD.6, kD.7, kD.8, kD.9, kD.11, kD.12 i kD.13;
- 5) fragmentu stacji kolejowej Poznań Piątkowo, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 4 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) z zastrzeżeniem §7 ust. 5 pkt 7, zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury, wymienionych w §8;
- 4) parametry dróg odpowiadające wymaganiom przepisów odrębnych i szczególnych;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, zalecaną geometrię i rozmieszczenie jezdni, chodników, dróg rowerowych, przystanków, przejść i przejazdów na terenach kGP i kZ oraz jezdni na pozostałych terenach - według rysunku planu;
- 6) pod warunkiem zachowania wszystkich wymaganych planem elementów oraz ich minimalnych parametrów, dopuszcza się zmianę geometrii i rozmieszczenia oraz uzupełnienie elementów zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w pkt 5 i pokazanych na rysunku planu;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych oraz wymaganych niniejszym planem wymiarów minimalnych, przy czym wymiar minimalny oznacza wyłącznie najmniejszą szerokość przewidzianą rysunkiem planu.

3. Oprócz wymogów zapisanych w ust. 2, na terenie kGP ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczenia - 23,0 m;
- 2) jedną, dwukierunkową, dwupasową jezdnię główną szerokości (z opaskami) 8.0 m;

- 3) skrzyżowanie skanalizowane z ul. Sucholeską (kZ) - W. Bogusławskiego;
 - 4) dodatkowe pasy dla skrętów w lewo i prawo na skrzyżowaniu o którym mowa w pkt 3;
 - 5) skrzyżowanie „na prawe skręty” z ulicą kL.2;
 - 6) skrzyżowanie „na prawe skręty” z ulicą Klonową;
 - 7) dodatkowe pasy dla skrętów w prawo na skrzyżowaniach, o których mowa w pkt 5 i 6;
 - 8) fragment wiaduktu nad linią kolejową Zieliniec - Kiekrz, wraz z nasypem podjazdowym oraz zejściami dla pieszych i murami oporowymi umożliwiającymi funkcjonowanie jezdni, o której mowa w pkt 12;
 - 9) dwukierunkową jezdnię szerokości minimum 5,0 m, obsługującą tereny po stronie południowo - zachodniej, połączoną z ulicą kD.13 i skrzyżowaniem z ulicą kL.2;
 - 10) dwukierunkową pieszo - jezdnię szerokości minimum 5,0 m, obsługującą przyległe tereny po stronie północno - wschodniej, włączoną do ul. W. Bogusławskiego jak na rysunku planu;
 - 11) dwukierunkową jezdnię obsługującą, szerokości minimum 6,0 m, zapewniającą połączenie ulic kD.5 i kD.6 ze skrzyżowaniem o którym mowa w pkt 5;
 - 12) dwukierunkową jezdnię obsługującą, szerokości minimum 6,0 m, zapewniającą połączenie ulic kL.5 i kD.12 ze skrzyżowaniem o którym mowa w pkt 6;
 - 13) jezdnię szerokości minimum 6,0m, łączącą (pod wiaduktem wymienionym w pkt 8) jezdnie wymienione w pkt 11 i 12;
 - 14) wykorzystywanie przez pieszych południowego (przy murach oporowych i wiadukcie) fragmentu jezdni wymienionej w pkt 12;
 - 15) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6, chodniki o szerokościach i lokalizacji - jak na rysunku planu;
 - 16) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6, przystanki autobusowe w zatokach, zlokalizowane jak na rysunku planu;
 - 17) możliwość wykorzystania wszystkich chodników dla ruchu rowerowego;
 - 18) w miarę wykonywania jezdni wymienionych w pkt 9, 10, 11 i 12 - likwidację wszystkich zjazdów z jezdni głównej;
 - 19) ewentualną dobudowę drugiej jezdni głównej, uwarunkowaną jak w §6 ust. 2 pkt 19.
4. Oprócz wymogów zapisanych w ust. 2, na terenie kZ ustala się:
- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczenia - 16,25 m;
 - 2) jedną, dwukierunkową, dwupasową jezdnię główną szerokości 7,0 m;
 - 3) skrzyżowanie z ulicą kL.1 i Szkolną;
 - 4) dodatkowe pasy dla skrętów na skrzyżowaniu z ul. Obornicką kGP i skrzyżowaniu wymienionym w pkt 3 (zalecana budowa dwóch jezdni, o geometrii jak na rysunku planu);
 - 5) skrzyżowanie zwykłe z ul. Kryształową;
 - 6) skrzyżowanie z ul. kL.3 i ul. Powstańców Wielkopolskich, z zalecaną budową małego ronda, o geometrii jak na rysunku planu;
 - 7) skrzyżowanie zwykłe z ul. kD.9;
 - 8) likwidację istniejącego skrzyżowania z ul. Szkółkarską i nowe - na nasypie - skrzyżowanie z północnym fragmentem ul. Szkółkarskiej;
 - 9) fragment planowanego wiaduktu nad linią kolejową Zieliniec - Kiekrz, wraz z nasypem podjazdowym i murami oporowymi;
 - 10) fragment jezdni ul. Jeżynowej, obsługującej tereny poza obszarem planu;
 - 11) dodatkową, po śladzie istniejącej, jezdnię dojazdową do terenu SAG;
 - 12) z zastrzeżeniem pkt 15, drogę rowerową szerokości minimum 2,0 m, po stronie północno - zachodniej, na całej długości ulicy;
 - 13) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6, chodniki o szerokościach i lokalizacji - jak na rysunku planu;
 - 14) ewentualne przystanki autobusowe, o nie definiowanej planem lokalizacji;
 - 15) możliwość skanalizowania istniejącego w liniach rozgraniczenia ulicy cieku otwartego, warunkującą realizację drogi rowerowej;
 - 16) zakaz wyznaczania nowych zjazdów, z wyjątkiem możliwości ustalonych w §6 ust. 2 pkt 15 i 16, ust 7 pkt 12 i 13 oraz ust. 11 pkt 18.
5. Oprócz wymogów zapisanych w ust. 2, na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 3 i 4 ustala się:
- 1) minimalne szerokości w liniach rozgraniczenia ulic lokalnych kL.1, kL.2, kL.3 i kL.4 - 15m (przy zachowaniu istniejących podziałów geodezyjnych); z wyjątkiem odcinka ulicy kL.3 między skrzyżowaniem z ulicą kZ oraz skrzyżowaniem z ulicami kD.2, kD.3 i kD.7, dla którego ustala się minimalną szerokość - 20,0 m;
 - 2) na ulicach lokalnych - jezdnie szerokości min. 6,0 m;
 - 3) za wyjątkiem przewidzianych na rysunku planu poszerzeń - następujące szerokości w liniach rozgraniczenia ulic dojazdowych:
 - a) ulicy kD.1 - 11,0 m; z zachowaniem istniejących podziałów geodezyjnych,
 - b) ulicy kD.2 - 11,0 m; z zachowaniem istniejących podziałów geodezyjnych,
 - c) ulicy kD.3 - według istniejących podziałów geodezyjnych,
 - d) ulicy kD.4 - według istniejących podziałów geodezyjnych,
 - e) ulicy kD.5 - według istniejących podziałów geodezyjnych,

- f) ulicy kD.6 – 10 m; z zachowaniem podziałów geodezyjnych istniejących po stronie południowo - wschodniej, tj. granic działek o numerach ewidencyjnych 800/4, 800/5, 801/3, 801/4, 802/1, 802/5, 803/6 i 804/6,
- g) ulicy kD.7 - 12,0 m; z zachowaniem istniejących podziałów geodezyjnych,
- h) ulicy kD.8 - 13,0 m; z zachowaniem istniejących podziałów geodezyjnych,
- i) ulicy kD.9 - 10,0 m; z zachowaniem podziału geodezyjnego istniejącego po stronie północno - wschodniej,
- j) ulicy kD.11 - 10,0 m; z zachowaniem istniejących podziałów geodezyjnych,
- k) ulicy kD.12 - 10,0 m; z zachowaniem podziału geodezyjnego istniejącego po stronie południowej,
- l) ulicy kD.13 - 10,0 m; z zachowaniem podziału geodezyjnego istniejącego po stronie północno - zachodniej;
- 4) na ulicach dojazdowych -jezdnie szerokości minimum 5,0 m;
- 5) zakończenie ulic kD.1, kD.2 i kD.5 placami do zawracania, o zalecanej geometrii jak na rysunku planu;
- 6) docelowo - po wykonaniu fragmentu ulicy kL.3, od ulicy kZ do ulicy kD.8 – jednokierunkową organizację ruchu na fragmentach ulic kD.2 i kD.3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) z wyjątkiem ulic kD.3, kD.4, kD.5 i kD.12, możliwość wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczenia ulic dojazdowych;
- 8) na ulicy Różanej kD.5 i projektowanej ulicy kD.12 - wykorzystanie jezdni przez pieszych (zalecana organizacja strefy zamieszkania);
- 9) z wyjątkiem ulic wymienionych w pkt 8, chodniki co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 10) zalecane odsunięcie chodników od jezdni na ulicach lokalnych.
6. Dla terenów o przeznaczeniach zdefiniowanych w §6 ustala się konieczność zapewnienia:
- 1) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko na każdym 3 zatrudnionych,
 - 1 stanowisko na każde 3 miejsca w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne, rekreacyjne,
 - 1 stanowisko na każde 2 łóżka hotelowe,
 - 1 stanowisko na każde 25 m² pow. użytkowej obiektów handlowych i biurowych,
 - 2 stanowiska na każde mieszkanie;
- 2) miejsc przeladunku i postoju samochodów ciężarowych w ilości nie wymagającej oczekiwania na wjazd na drodze publicznej.
7. W przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk postojowych o których mowa w ust. 6, z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 5.
8. Ustala się zagospodarowanie terenów KK zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §8.** 1. Obszar planu jest wyposażony w gminne sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, gazociąg, sieć elektroenergetyczną, w części w kanalizację sanitarną i deszczową oraz linię telekomunikacyjną.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) korzystanie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 2) zachowanie istniejących sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic z dopuszczeniem ich przebudowy;
 - 3) zachowanie istniejących przewodów wodociągowych na terenach: 1AG, 4AG, 10AG, 11AG, 12AG, 13AG, 15AG, 1MN/U, 1ZL1/ZL3 pod warunkiem udostępnienia terenu gestorom sieci, w razie ich awarii; docelowo przełożenie istniejących i lokalizacje nowych sieci wodociągowych w linii rozgraniczające przylegających dróg publicznych;
 - 4) zaprojektowanie sieci wodociągowej w ulicach: k.GP, kL.1, kL.2, kL.3, kL.4, kD.1, kD.2, kD.5, kD.6, kD.7, kD.8, kD.11, kD.12;
 - 5) po wybudowaniu wodociągu o średnicy \varnothing 150 w ulicy kD.2 i kD.3 nastąpi likwidacja wodociągu na terenach 7AG i 2AG/ZL1.
3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych może nastąpić do sieci istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, do czasu ich realizacji w poszczególnych ulicach, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników i wywóz do miejsc ich utylizacji;
 - 2) zachowanie istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy \varnothing 40 w ulicy Sucholeskiej;
 - 3) wybudowanie odcinka kolektora „Sucholeskiego” w powiązaniu z projektowanym lokalnym systemem kanalizacji sanitarnej na obszarze planu;
 - 4) trasę w/w kolektora wytyczono zgodnie z „Koncepcją zwodociągowania i skanalizowania Gminy Suchy Las”, z przebiegiem wzdłuż ulicy kD.12, przejściem poprzecznym pod ul. Obornicką, i dalej kGP, kL.2, kL.3 do skrzyżowania z ulicą kZ;
 - 5) projektowanie nowych sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających następujących ulic: kGP, kZ, kL.1, kL.3, kL.4, kL.5, kD.1, kD.2, kD.3, kD.4, kD.5, kD.6, kD.7, kD.8, kD.11, kD.12;
 - 6) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych i wód drenarskich do kanałów sanitarnych;
 - 7) zakaz realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę lokalnego systemu kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych z odprowadzeniem do cieku Wierzbak i jego dopływów,
 - 2) wykorzystanie istniejącego stawu 1W jako zbiornika retencyjnego,
 - 3) lokalizację separatorów na wylotach kanałów deszczowych w ulicach: kL.3, kZ, kD.12 oraz na wylotach kanałów na terenach 7 AG, 1ZL1/ZL3/NO;
 - 4) budowę kanałów deszczowych w ulicach: kGP, kL.1, kL.2, kL.3, kL.4, kL.5, kD.1, kD.2, W/OS kD.3, kD.4, kD.5, kD.6, kD.7, kD.8, kD.11, kD.12;
 - 5) na terenach działalności gospodarczej, terenie usługowym i mieszkaniowo – usługowym odprowadzenie wód deszczowych nastąpi docelowo do systemu kanalizacji deszczowej (po uzyskaniu zgody gestora sieci), do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe należy w maksymalnym stopniu zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich;
 - 6) odprowadzenie nadmiaru ścieków deszczowych z terenów wymienionych w pkt 5, do rowu melioracyjnego, może nastąpić wyłącznie po oczyszczeniu na separatorze, i na warunkach określonych przez właściciela rowu;
 - 7) budowę zbiorników retencyjnych dla wód opadowych na terenach 1ZL1/ZL3/NO 1ZL2/NO, 2ZL2/NO, 1ZP/NO, 1W/NO, 2W/NO, INO - parametry zbiorników zostaną określone na etapie projektu technicznego, zaleca się wykorzystanie naturalnego ukształtowania i podłoża;
 - 8) na terenach 7AG, 1 2 AG, 16 AG i 1ZL1/ZL3/NO wydzielenie 5,0 m pasa pod budowę kanałów deszczowych, obszar ten po zrealizowaniu w/w kanałów może wrócić do pierwotnego zagospodarowania, bez prawa zabudowy, stanowiąc w razie potrzeby drogę technologiczną udostępnianą gestorom sieci.
5. Ustala się zaopatrzenie w gaz z gazociągów średniego ciśnienia: w ulicy Sucholeskiej Dn250 stal 63 PE, w ul. Obornickiej dn63 PE, w ul. Stara Droga dn90 PE. dn63 PE w ulicy Szyszkowej i Podolańskiej oraz projektowanych gazociągów w pozostałych ulicach; gazociągi średniego i niskiego ciśnienia prowadzone będą w istniejących i planowanych ciągach komunikacyjnych, szczegóły na etapie opracowań realizacyjnych należy uzgadniać z właściwym terenowo gestorem sieci.
6. Ustala się zachowanie urządzeń elektroenergetycznych:
- 1) stacji transformatorowych typu miejskiego, oznaczonych, na rysunku planu symbolami: 1EE, 2EE, 3EE;
 - 2) linii kablowych SN - 15 kV zasilających istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV zlokalizowane w zabudowie istniejącej, na terenach AG, w przypadku kolizji z docelowym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przełożenie;
 - 3) jednotorowej linii napowietrznej WN-110 kV relacji GPZ 110/15 „Piątkowo” - GPZ „Kiekrz”; w obszarze oddziaływania, określonego poziomą odległością 14,5 m od skrajnego przewodu linii, nie należy lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie przekraczający 4 godzin na dobę nie należy lokalizować w wyznaczonym analogicznie obszarze określonego poziomą odległością 4,0 m.
7. Dopuszcza się zachowanie stacji transformatorowej słupowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.
8. W zależności od przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, dopuszcza się możliwość lokalizacji 13 stacji transformatorowych 15/0,4 kV:
- 1) dla odbiorców wymagających odrębnych stacji konsumpcyjnych, stacje mogą być rozwiązane jako wolnostojące, ewentualnie jako wkomponowane w inne budynki, usytuowane na własnym terenie inwestora;
 - 2) dla obsługi drobnych odbiorców lokalizacja stacji wolnostojących typu miejskiego, na wydzielonych działkach o powierzchni 100 - 120 m², z dostępem do drogi publicznej;
 - 3) lokalizacje stacji wskazane symbolem graficznym na rysunku planu, należy traktować jako orientacyjne - zgodne z obciążeniami poszczególnych kwartałów zabudowy, wynikającymi z programu urbanistycznego; powiązanie stacji w pętlach otwartych zasilonych zasilaczami wyprodukowanymi z GPZ-u „Piątkowo” oraz planowanego GPZ-u „Suchy Las”;
 - 4) powiązania planowanych stacji z istniejącą siecią SN zostaną ustalone na etapie opracowań szczegółowych w oparciu o warunki techniczne przyłączenia, o które inwestorzy winni wystąpić do gestora sieci po ostatecznym zbilansowaniu mocy zapotrzebowanej;
 - 5) linie kablowe SN-15 kV i nn prowadzone będą w istniejących i planowanych ciągach komunikacyjnych, szczegóły na etapie opracowań realizacyjnych należy uzgadniać z właściwym terenowo gestorem sieci.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) rozbudowę telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej w istniejących ciągach komunikacyjnych i budowę nowej w ciągach projektowanych;
 - 2) planowane węzły telekomunikacyjne i szafki kablowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) uwzględnienie strefy ochronnej (minimum 1,0 m od osi) kabla TKD wojskowej łączności specjalnej, przebiegającego w rejonie ulicy Obornickiej; w przypadku braku możliwości zachowania strefy ochronnej, warunki przebudowy kabla należy uzgodnić z gospodarzem t.j. obecnie JW 2823 w Poznaniu;
- *4) możliwość lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych sieci telefonii komórkowej z uwzględnieniem przepisów szczególnych i pod warunkiem uzyskania zgody od właściwych organów wojskowych, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolami: 4AG, 5AG, 6AG, 7AG, 1AG/ZL2, 2AG/ZL1, 2AG/ZL2, 1ZL1/ZL3, 1ZL2/NO, 2ZL2/NO.
- §9. 1. Na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w rozumieniu przepisów szczegól-

nych, wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem instalacji radio-komunikacyjnych z zastrzeżeniem §8 ust. 9 pkt 4.

2. Na obszarze planu wprowadza się zakaz działalności gospodarczej w zakresie gromadzenia i przeróbki odpadów oraz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, a także stacji przeładunkowych odpadów.

3. Uciążliwości związane z funkcjonowaniem urządzeń przemysłowych i infrastrukturalnych, zabudową przemysłową, usługową, handlową, mieszkaniową i transportem nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i aktów wykonawczych oraz Polskimi Normami.

4. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień, uzupełnianie i wprowadzanie nowych nasadzeń, kształtowanych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie i przepisach szczególnych.

5. Ustala się budowę nawierzchni parkingów umożliwiających infiltrację wód opadowych, ażurowej (z wypełnieniem darnią); preferuje się lokalizację miejsc postojowych w podziemiach budynków usługowych; dla parkingów zlokalizowanego na powierzchni terenu z więcej niż 20 miejscami postojowymi, wymaga się jego oddzielenia od obiektów działalności gospodarczej i usługowych pasem zadrzewień lub żywopłotem zimozielonym o szerokości minimum 1,5 m.

6. Zagospodarowanie i utylizacja odpadów:

- 1) poprodukcyjnych niebezpiecznych i innych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) komunalnych (bytowych) - segregacja w miejscu powstania, gromadzenie w szczelnych pojemnikach i usuwanie na miejsce wskazane przez jednostkę uprawnioną, zgodnie z prawem miejscowym obowiązującym w tym zakresie na terenie gminy Suchy Las;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązków wyposażenia posesji w pojemniki na gromadzenie odpadów, zlokalizowanych w miejscu dostępnym bezpośrednio od drogi publicznej lub wjazdu na działkę.

7. Ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu dźwięku w środowisku zewnętrznym - zgodnie z przepisami odrębnymi:

- na terenie zabudowy usługowej z zielenią ogólnie dostępną 1U/ZP, w przypadku usług zdrowia, opieki społecznej, oświaty i rekreacji,
- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi 1MN/U.

8. Zapewnienie w środowisku zewnętrznym dopuszczalnych poziomów dźwięku, o których mowa w ust. 7, wymaga podjęcia przeciwhałasowych działań ochronnych, które należy realizować w liniach rozgraniczających terenów, obiektów i inwestycji - będących źródłem ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych.

9. Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

- 1) zastosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach mieszkalnych, mieszkaniach i innych

pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zlokalizowanych w strefach ponadnormatywnych oddziaływań hałasu samochodowego (od ulicy Obornickiej) i kolejowego (od Północnej Obwodnicy Kolejowej);

- 2) możliwość zastosowania „cichej nawierzchni” w jezdni ulicy Obornickiej;
- 3) zalecenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic.

10. W przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego oddziaływania wibracji na konstrukcje istniejących budynków i przebywających w nich ludzi na terenach 6AG i 13AG, ustala się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania budynku - w przypadku zagrożenia wibracjami dla ludzi;
- 2) konieczność zastosowania działań technicznych - w przypadku zagrożenia konstrukcji budynku.

11. Zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów powinno mieć miejsce w miarę możliwości na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zielonych, w innym przypadku winny być usuwane na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

12. Ustala się dla nowych i przebudowywanych obiektów zastosowanie dla celów grzewczych i technologicznych - paliw gazowych i płynnych oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§10. 1. Ustala się jednolity sposób umieszczania tablic z nazwami ulic poza granicami prywatnych posesji.

2. Możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, szyldów, tablic reklamowych i znaków informacyjnych niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi uzgodnić należy każdorazowo z zarządcą drogi.

§11. Ustala się 15% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 1 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§12. Dla gruntów leśnych w granicach terenu kL.3 i trasy kanału deszczowego w granicach terenu 1ZL1/ZL3/NO, uzyskano zgodę Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia ich na cele nieleśne decyzją Nr SR-III-3-6112/5/03 z dnia 6 lutego 2003 r.

§13. 1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie działki o nr ewid. 626 w Suchym Lesie - zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalony uchwałą nr XLII/402/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 kwietnia 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 48 poz. 815.

2. W zasięgu obszaru wskazanego w §2 tracą moc zmiany miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznnej - dla działek nr ewid. 838/7, 838/8, 838/9, 838/10, 839/2, 839/6 oraz części działek nr ewid. 840/2, 841/2 przy ul. Stara Droga, uchwalona Uchwałą nr LXIII/331/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 14 maja 1998 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 11 poz. 104;
- 2) Suchego Lasu, rejon ul. Leśnej i Sprzecznnej, na terenie działek o nr ewid.: 860/23, 860/24, 860/25 oraz części działek o nr ewid.: 860/26, 843/11 i 844/2, uchwalona Uchwałą nr LI/488/01 Rady Gminy Suchy Las z dnia 13 grudnia 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 4 poz. 179 oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu, rejon ulic Jagodowej i Rolnej, uchwalony uchwałą nr LII/272/97 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15.05.1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 13, poz. 96.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Suchy Las
(-) *mgr Grażyna Głowacka*

- * Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego nr PN.II – 5.0911-264/05 z dnia 11.10.05 r. orzekające nieważność w zakresie §8 ust. 9 pkt 4 Uchwały Nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 sierpnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Diamentowej – ze względu na istotne naruszenie prawa.