

UCHWAŁA NR IV/30/15
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o nr ewid. 32**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o nr ewid. 32, 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) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

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

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz, zlokalizowanego w parterze budynku, jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej większej niż 30%, jednak nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren sportu i rekreacji wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U;
- 5) teren zieleni urządzonej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U;
- 6) teren parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem KS/ZP;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 9) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - b) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,

c) 1KX, 2KX, 3KX, 4KX – tereny wewnętrznych ciągów pieszych.

§ 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) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) kolorystykę:
 - a) elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynku służącego energetyce – biel, odcienie szarości, pastelowe: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - b) dachów stromych – odcienie czerwieni i brązu;
- 4) materiał:
 - a) elewacji budynków – tynk, kamień naturalny, okładziny drewniane, okładziny klinkierowe,
 - b) dopuszczenie stosowania szkła jako materiału elewacji budynków zlokalizowanych na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, oraz na terenie sportu i rekreacji wraz z zabudową usługową, oznaczonym na rysunku planu symbolem US/U,
 - c) dachów stromych – dachówki ceramiczne lub cementowe;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych z zastrzeżeniem § 16 pkt 16;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących lub zblokowanych ze sobą budynków garażowo-gospodarczych;
- 7) dopuszczenie łączenia budynków garażowo-gospodarczych z budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 16 pkt 13:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,5 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) nakaz stosowania ogrodzeń, w których udział powierzchni ażurowej jest większy, niż 70% z zastrzeżeniem § 16 pkt 14;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, na wysokości kondygnacji parteru, oraz wolnostojących tablic informacyjnych;
- 12) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt 13;

- 13) dopuszczenie lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, wyłącznie na elewacjach budynków.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej lub równej 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu do 1,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren sportu i rekreacji wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U i teren zieleni urządzonej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach zespołu stanowisk archeologicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych lub ratowniczych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m² z zastrzeżeniem § 4 pkt 6, 7;
- 4) zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych w odległości mniejszej, niż budynek mieszkalny, zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od drogi, z której jest realizowany główny wjazd na tę działkę budowlaną;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,08 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 4 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MN – 1400 m²,
 - b) dla terenu 2MN – 1500 m²;

- 12) zasady, o których mowa w pkt 11, nie dotyczą wydzielenia działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) dla terenu 2MN zakaz utwardzenia pasa terenu o szerokości minimum 10 m od granicy opracowania planu;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD lub 2KDD,
 - b) terenu 2MN z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 8MN, 11MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m² z zastrzeżeniem § 4 pkt 6, 7;
- 4) zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych w odległości mniejszej, niż budynek mieszkalny, zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- a) dla terenów 5MN, 8MN – 1200 m²,
 - b) dla terenu 11MN – 900 m²;
- 12) zasady, o których mowa w pkt 11, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) zakaz utwardzenia pasa terenu o szerokości minimum 10 m od granicy opracowania planu;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
- a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m² z zastrzeżeniem § 4 pkt 6, 7;
- 4) zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych w odległości mniejszej, niż budynek mieszkalny, zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od drogi, z której jest realizowany główny wjazd na tę działkę budowlaną;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu stromego,
 - 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla budynków garażowo-gospodarczych z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla terenu 12MN nakaz stosowania dachów płaskich;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów 3MN, 4MN, 12MN – 800 m²,
 - b) dla terenów 6MN, 9MN – 750 m²,
 - c) dla terenów 7MN, 10MN – 700 m²;
- 13) zasady, o których mowa w pkt 12, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 3MN, 6MN, 9MN z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD, lub z ul. Błękitnej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) terenów 4MN, 7MN, 10MN z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD, lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW,
 - c) terenu 12MN z ul. Błękitnej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej;
- 3) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w parterze budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 12) dla budynków jednego szeregu nakaz stosowania jednakowej: geometrii, materiału i kolorystyki dachów, materiałów elewacji oraz wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 250 m²;
- 14) zasada, o której mowa w pkt 13, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW, 8KDW;
- 16) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej lub na terenie parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej albo budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w parterze budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 400 m²;
- 12) zasada, o której mowa w pkt 11, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDW;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej lub na terenie parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących albo budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących;

- 2) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m² z zastrzeżeniem § 4 pkt 6, 7;
- 5) zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych w odległości mniejszej, niż budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy, zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 11) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m²;
- 13) zasada, o której mowa w pkt 12, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) zakaz utwardzenia pasa terenu o szerokości minimum 10 m od granicy opracowania planu;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 16) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej lub na terenie parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym,

b) 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, wewnętrznych parkingów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 600 m²;
- 11) zasada, o której mowa w pkt 10, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW, 8KDW, bezpośrednio lub poprzez teren parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem KS/ZP;
- 13) nakaz zapewniania na terenie U lub na terenie parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, co najmniej 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 16. Dla terenu sportu i rekreacji wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym z dopuszczeniem lokalizacji budynków administracyjno-biurowych związanych z działalnością sportowo-rekreacyjną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) maksymalną łączną powierzchnię użytkową budynków i lokali o funkcji usługowej niezwiązanej z działalnością sportowo-rekreacyjną – 300 m²;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, wewnętrznych parkingów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dla działek budowlanych, na których lokalizuje się wyłącznie budynki usługowe niezwiązane z działalnością sportowo-rekreacyjną, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w strefie zagospodarowania zielenią, wyznaczonej na rysunku planu – 75%;
- 10) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 13) dopuszczenie realizacji ogrodzeń o wysokości:
 - a) do 4 m – wokół budowli sportowych, w tym boisk,
 - b) do 2,5 m – od strony cmentarza, zlokalizowanego poza granicą opracowania planu;
- 14) dopuszczenie realizacji ogrodzenia, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy lub równy 70%, od strony cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu;
- 15) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, związanych z działalnością sportowo-rekreacyjną, przy spełnieniu wymagań:
 - a) maksymalna powierzchnia użytkowa jednego budynku gospodarczego – 100 m²,
 - b) liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość – 4,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - d) geometria dachów – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe;
- 17) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości:
 - a) 7 m od granicy opracowania planu od strony cmentarza, zlokalizowanego poza tą granicą,

- b) 5 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN/U;
- 18) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 300 m² z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) minimalną powierzchnię działek budowlanych, na których lokalizuje się budowle sportowe, w tym boiska – 1500 m²;
- 20) zasady, o których mowa w pkt 18 i 19, nie dotyczą wydzielania działek pod drogi wewnętrzne, poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 21) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW, 8KDW, z zastrzeżeniem pkt 22;
- 22) dopuszczenie realizacji dodatkowego zjazdu na ul. Błękitną, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu;
- 23) nakaz zapewnienia na terenie US/U lub na terenie parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, co najmniej:
 - a) 3 miejsc postojowych na budowlę sportową,
 - b) 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej– jednak nie mniej niż 8 miejsc postojowych.

§ 17. Dla terenu zieleni urządzonej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w szczególności parkowej i skwerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego, dla którego ustala się:
 - a) nakaz przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku pod handel lub gastronomię,
 - b) 1 kondygnację nadziemną,
 - c) maksymalną wysokość – 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - d) dach stromy;
- 3) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,

- c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,15, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%;
- 7) nakaz realizacji zieleni urządzonej na terenie biologicznie czynnym;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 9) zasada, o której mowa w pkt 8, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 11) nakaz zapewniania na terenie ZP/U co najmniej 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 18. Dla terenu parkingu wraz z zielenią urządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub miejsc postojowych;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej, w szczególności parkowej i skwerów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%;
- 6) nakaz realizacji zieleni urządzonej na terenie biologicznie czynnym;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW, 8KDW.

§ 19. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 20. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie realizacji jednego budynku służącego energetyce z dopuszczeniem sytuowania jego ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) maksymalną wysokość budynku – 4 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 6) geometrię dachu budynku – dach stromy dwuspadowy;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDW.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz realizacji szpaleru drzew w liniach rozgraniczających teren drogi 2KDD z zastrzeżeniem § 24 pkt 2,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie na terenie 2KDD;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz realizacji szpaleru drzew w liniach rozgraniczających teren drogi wewnętrznej 8KDW z zastrzeżeniem § 24 pkt 2,

- d) zakaz stosowania płyt żelbetowych, prefabrykowanych,
 - e) zakaz realizacji ogrodzeń i bram na terenie drogi wewnętrznej 8KDW od strony drogi publicznej dojazdowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie na terenie 8KDW;
- 3) dla terenów wewnętrznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów objętych planem należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących lub projektowanych sieci gazowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej skablowania i zmiany przebiegu,
 - c) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której ustala się zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o maksymalnej szerokości 15 metrów, po 5 m od skrajnych przewodów linii, dla których ustala się:
 - a) zakaz realizacji nasadzeń roślinności wysokiej, lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a, w strefach oddziaływania linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci i jeżeli nie spowoduje to przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - c) po skablowaniu istniejącej linii elektroenergetycznej, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania;
- 3) strefę ochronną wojskowych urządzeń teletechnicznych, w tym podziemnych kabli telekomunikacyjnych o szerokości 1,0 m, po 0,5 m od osi kabla, dla której ustala się:
 - a) zakaz zabudowy strefy ochronnej wojskowych urządzeń teletechnicznych obiektami budowlanymi i nawierzchnią trwałą oraz nasadzeń drzew i krzewów z dopuszczeniem dojść, dojazdów na działkach budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń oraz realizacji wyznaczonych na rysunku planu dróg i ciągów pieszych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

- b) dopuszczenie zmiany przebiegu wojskowych urządzeń teletechnicznych, w tym podziemnych kabli telekomunikacyjnych wraz ze zmianą przebiegu strefy ochronnej,
- c) nakaz uzgodnienia wszelkich prac koncepcyjnych i projektowych obejmujących teren strefy ochronnej z Rejonem Obsługi Abonentów w Poznaniu.

§ 25. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

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