

**UCHWAŁA NR XI/121/25
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej,
Chmielnej i Suchej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków lub wiat;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków lub wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lub wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym,

- b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 9) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zielen podnoszącą walory estetyczne przestrzeni, w tym również spełniającą funkcję zieleni izolacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Z/WS;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiorczy, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy lub rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, bez zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 2) nakaz sytuowania budynków lub wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, takich elementów budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołapy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, jednak o nie więcej niż 1,50 m, oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiorczy, zmiany sposobu użytkowania części istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zakazem rozbudowy części budynku wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich, świetlików - dachówką lub szlachetnymi materiałami okładzinowymi w odcieniach ceglastoczerwonym, brązowym, popielatym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej albo w odległości 1,5 m od działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie w zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 11 i 12;
- 11) powierzchnię dojazdów, dojazdów realizowanych odpowiednio w pasie zieleni izolacyjnej albo w pasie zieleni krajobrazowej nie może przekraczać 30% powierzchni odpowiednio pasa zieleni izolacyjnej albo pasa zieleni krajobrazowej na działce budowlanej;
- 12) na terenie odpowiednio pasa zieleni izolacyjnej lub pasa zieleni krajobrazowej, uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej oraz ustaleń przepisów odrębnych, z dopuszczeniem innej formy zieleni niekolidującej z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 13) wysokość wyniesienia podpiwniczenia w budynku ponad grunt, mierząc od frontu działki budowlanej nie może być większa niż 0,5 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług z zakresu serwisu, napraw, demontażu i obsługi pojazdów oraz maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - b) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - c) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, z uwzględnieniem pkt 4 i 6;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub

organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów dla nowo wydzielonych działek określonych w pkt 3 - 5;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenów MN dla budynków w zabudowie wolnostojącej - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - b) dla terenów 3MN, 4MN i 5MN dla budynków w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 270,0 m²,
 - c) dla terenów MN/U - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 4) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenów MN i MN/U:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej - 20,0 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej - 16,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, w tym zachowanie powszechnego dostępu do terenu WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,

c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego, poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

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

- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, w tym zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach i budynkach gospodarczo-garażowych, z uwzględnieniem pkt. 6:
 - a) na terenach MN - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) na terenach MN/U:
 - dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla budynku usługowego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu dojeżdż lub dojazdów do budynków.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także z przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, z uwzględnieniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach albo budynkach gospodarczo-garażowych, z zastrzeżeniem, że stanowiska postojowe naziemne można lokalizować wyłącznie do 11,0 m w głąb działki budowlanej licząc od linii rozgraniczającej, określonej na rysunku planu, znajdującej się od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z których odbywa się główny zjazd na działkę,
 - e) na terenie 17MN dopuszczenie dojść i dojazdów,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków,
 - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - na terenach 1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 16MN i 17MN - nie większą niż 30%,
 - na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN i 15MN - nie większą niż 25%,
 - h) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenach 1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 16MN i 17MN - od 0,0 do 0,9,
 - na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN i 15MN - od 0,0 do 0,75,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego albo wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego - do 2,
 - budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego albo wiaty - 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - m) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą albo dachy płaskie,
 - n) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - o) na terenach 16MN i 17MN nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - p) na terenie 16MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 - nie mniejszą niż 800,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej, dojsć i dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN i 5MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach albo budynkach gospodarczo-garażowych z zastrzeżeniem, że stanowiska postojowe naziemne można lokalizować wyłącznie do 11,0 m w głąb działki budowlanej licząc od linii rozgraniczającej, określonej na rysunku planu, znajdującej się od strony dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z których odbywa się główny zjazd na działkę,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 35%,
 - g) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,05,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego - do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - l) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - n) na terenach 3MN i 4MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) w przypadku budynków wolnostojących, z uwzględnieniem lit. c - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - b) w przypadku budynków w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. c - nie mniejszą niż 270,0 m²,
 - c) w przypadku działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy do 70,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego,
 - d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych,
 - e) na terenie 2MN/U dopuszczenie dojeżdż i dojazdów,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
 - h) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,2,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz usługowego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz usługowego - do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - m) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,
 - n) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - o) dla terenu 1MN/U i 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- p) dla terenu 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3, nie mniejszą niż 800,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych jako wody otwartej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych, urządzeń melioracji wodnych,
 - c) dopuszczenie zieleni,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni krajobrazową,
 - b) dopuszczenie wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, poprzez dojścia, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione w lit. a,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 80%,
 - d) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,6,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków - do 3,0 m,
 - g) geometrię dachów - dachy płaskie;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej - kanalizacji, w tym przepompowni ścieków,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w lit. a,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację drogi pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 6) szerokość poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, w tym poszerzenie drogi 2KDL;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

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

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