

**UCHWAŁA NR XI/140/19**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II, 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 planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budowlach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle i urządzenia, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych ustalonym w przepisach szczegółowych;

- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym nie można lokalizować budynków i wiat, przy czym zapis ten nie dotyczy wiat stacji paliw ponad stanowiskami poboru paliwa oraz wiat przystankowych komunikacji publicznej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taki rodzaj nieprzekraczalnej linii zabudowy, na której, musi się znajdować przynajmniej 70% długości ściany frontowej każdego z budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, przy czym:
  - a) dla budynków innych niż mieszkalne lub mieszkalno-usługowe obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych w odległości większej niż 25,0 m od obowiązującej linii zabudowy, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) okapy i gzymsy mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
  - d) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - e) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 9) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone planem tereny dróg publicznych, wewnętrznych, parkingów oraz publicznych ciągów pieszych;
- 10) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony kolorem i symbolem literowym oraz numerem;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 4.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U;
- 4) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolami 1UC, 2UC;
- 5) tereny zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolami 1ZP/US, 2ZP/US;
- 6) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku symbolem 1Z/WS;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E;
- 8) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP;
- 9) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,

- b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
- c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:
  - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
  - podkreślenia detali architektonicznych,
- d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i wiat na terenach MN i MN/U w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) kondygnacji podziemnych w budynkach,
- d) dojeżdż i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu,
- b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. d i e,
- d) nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wykraczających poza linie zabudowy wyłącznie w obrysie budynku istniejącym w chwili uchwalenia planu i wyłącznie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- e) nadbudowę tych budynków o innych funkcjach niż mieszkalne wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
- f) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku, gdy:
  - przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymany wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,

- w przypadku zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji,

- g) roboty budowlane przy tych budynkach zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 25 m od obowiązującej linii zabudowy, traktując obowiązującą linię zabudowy jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 4) obiekty budowlane na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 5) dowolną geometrię dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

### 3. Zakazuje się:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli i wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na terenach parkingów nawierzchni uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - c) ZP/US – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - d) 12U, 14U, 17U i 18U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) na terenach MN i MN/U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli funkcja obiektu będzie tego wymagała.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 2) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 3) usług zamieszkania zbiorowego, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 6) składów;
- 7) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 8) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 9) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 10) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 11) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obszar zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – zespołu stanowisk nr 21 – w granicach oznaczonych na rysunku, gdzie ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku symbolem:
  - a) zachowanie oryginalnej bryły budynku,
  - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
  - c) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego oraz zakaz stosowania ahistorycznego pokrycia dachowego jak blachodachówka,
  - d) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku,
  - e) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie historycznego charakteru budynku w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,

f) nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej na wszelkie prace prowadzone przy budynku.

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

**§ 9. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na istniejącej w chwili uchwalenia planu działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego, albo garażu – o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 4) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;

- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> na terenach 8MN, 9MN, 10MN,
  - b) 600 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) przy zastosowaniu dachu płaskiego nad budynkami mieszkalnymi o wysokości do 8,0 m należy realizować attyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

**§ 10.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 41MN dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego, albo garażu – o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;



- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż:
  - a) 450 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 225 m<sup>2</sup> wyłącznie w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) przy zastosowaniu dachu płaskiego nad budynkami mieszkalnymi o wysokości do 8,0 m należy realizować attyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalno - usługowego, w którym dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1 mieszkania, albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na istniejącej w chwili uchwalenia planu działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej z zastrzeżeniem pkt 2 i ust. 3;
- 2) na działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego, albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 4) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;

- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) przy zastosowaniu dachu płaskiego nad budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno - usługowymi o wysokości do 8,0 m lub budynkami usługowymi należy realizować atyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

3. Usługi należy lokalizować wyłącznie w parterze budynku lub na kondygnacji zlokalizowanej poniżej parteru.

**§ 12.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego symbolem 6MN/U dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących, w których dopuszcza się przeznaczenie dowolnej powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1 mieszkania;
- 4) budynków usługowych wolnostojących;
- 5) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 6) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego;
- 7) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 10,0 m dla budynków z dachem stromym,

- b) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 390 m<sup>2</sup> wyłącznie w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) przy zastosowaniu dachu płaskiego nad budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi lub usługowymi o wysokości do 8,0 m należy realizować attyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego symbolem 9MN/U dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, w którym dopuszcza się przeznaczenie dowolnej powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1 mieszkania;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego, albo garażu o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie większą niż:
  - a) 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) 8,5 m dla budynków z dachem płaskim;

- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i dachów stromych o kącie do 45<sup>0</sup> nad budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami, 7MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na istniejącej w chwili uchwalenia planu działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce budowlanej o szerokości równej 16,0 m lub mniejszej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 4) budynków mieszkalno-usługowych, w których dopuszcza się przeznaczenie dowolnej powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1 mieszkania;
- 5) budynków usługowych;
- 6) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 7) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego;
- 8) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – nie większą niż:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym na terenach 7MN/U i 20MN/U,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m dla budynków z dachem stromym na terenach 19MN/U i 21MN/U,
  - c) 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż:
  - a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 7MN/U i 20MN/U,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 19MN/U i 21MN/U;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2 na terenach 7MN/U i 20MN/U,
  - b) w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6 na terenach 19MN/U i 21MN/U;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 i 9;
- 9) przy zastosowaniu dachu płaskiego nad budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi lub usługowymi o wysokości do 8,0 m należy realizować attyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

**§ 15. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego symbolem 24MN/U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) budynków mieszkalno - usługowych, gdzie usługi zlokalizowane są wyłącznie w parterach tych budynków, a budynek zawiera maksymalnie 1 mieszkanie;

- 3) budynków usługowych, usytuowanych w zabudowie szeregowej pomiędzy budynkami mieszkalnymi, w tej samej linii zabudowy, co budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej;
- 4) budynków garaży usytuowanych w zabudowie szeregowej mieszkaniowej w tej samej linii zabudowy, co budynki mieszkalne, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

## 2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków usługowych do 8,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome, o kącie od  $25^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, w następujących przypadkach:
  - a) nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
  - b) nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,5 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich w tym przypadku nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego,
  - c) nad 1-kondygnacyjnymi garażami i budynkami usługowymi.

**§ 16. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do  $400 \text{ m}^2$  na działce budowlanej;
- 2) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do  $150 \text{ m}^2$  na działce budowlanej;
- 3) jednego mieszkania w budynku usługowym na działkę budowlaną;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub magazynowego;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 15U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, lub garaży;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków i wiat połączonych z budynkiem – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat wolnostojących – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 6U rowu Wierzbak jako elementu systemu kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych.

3. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych na terenach 5U i 6U, chyba że zostaną w całości zaadaptowane na funkcje usługowe lub zamieszkania zbiorowego.

**§ 18.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 7U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków kultu religijnego;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z budynkiem kultu religijnego – plebania;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku zamieszkania zbiorowego;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty w formie wieży dla budynku kultu religijnego o wysokości nie większej niż 20,0 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy dowolne.

3. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych.

**§ 19.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 8U, 9U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) budynków usług najmu i serwisu samochodów, myjni samochodowej, wulkanizacji, w tym przechowywania opon, stacji napraw, kontroli i obsługi pojazdów na terenie 9U;
- 3) budynków i wiat stacji paliw na terenie 8U w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;



6) stanowisk postojowych naziemnych jako usług parkingowych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość wiaty stacji paliw – nie większą niż 6,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 7) przeszklenie elewacji od strony ul. Obornickiej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji.

3. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych, na terenie 9U.

**§ 20. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 10U, 11U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym usług kultury, usług sportu i rekreacji;
- 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych jako usług parkingowych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków:
  - a) nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m na terenie 10U,
  - b) nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m na terenie 11U;
- 2) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 15,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;

- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 4 i 5;
- 7) dachy dowolne;
- 8) materiały elewacyjne – cegła klinkierowa lub okładzina ceramiczna w kolorach naturalnych ceramiki na minimum 30% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- 9) przeszklenie elewacji od strony ul. Obornickiej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji.

3. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych, na terenie 11U.

**§ 21. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 12U, 14U, 17U i 18U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usług oświaty, opieki nad dziećmi, w tym żłobków i przedszkoli;
- 2) budynków usług kultury;
- 3) budynków usług sportu i rekreacji;
- 4) budynków usług zdrowia;
- 5) wiat;
- 6) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 7) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 8) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
  - a) 13,0 m – na terenach 12U, 17U,
  - b) 12,0 m – na terenie 14U, 18U;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 12U i 17U,

- b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 18U,
  - c) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 14U;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,9 na terenach 12U i 17U,
  - b) w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2 na terenie 18U,
  - c) w przedziale od 0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,5 na terenie 14U;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż:
- a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 12U, 17U i 18U,
  - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 14U;
- 7) dachy:
- a) na terenach 12U, 14U, 17U - dowolne,
  - b) na terenie 18U – dachy płaskie do wysokości 8,0 m lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, przy czym przy zastosowaniu dachu płaskiego należy realizować attyki przynajmniej z 3 stron budynku, chyba że na dachu realizowany jest taras.

**§ 22. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 13U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 4) wiat;
- 5) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5, nie mniejszą niż - 4500 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy dowolne.

**§ 23.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 16U dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, hostel, pensjonat;
- 3) budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych lub garaży;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,35;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome, o kącie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>.

3. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych.

**§ 24.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonego symbolem 1UC dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 3) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 17,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,5;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy dowolne;
- 6) przeszklenie elewacji od strony ul. Obornickiej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji.

**§ 25.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonego symbolem 2UC dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) parkingów wielopoziomowych wbudowanych w budynki usługowe, wyłącznie od strony ul. Szkolnej;
- 3) stacji paliw;
- 4) wiat wyłącznie dla stacji paliw;
- 5) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m;
- 2) wysokość wiat dla stacji paliw – nie większą niż 6,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,2 m n.p.t., od strony ul. Sucholeskiej;

- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 2,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dowolne;
- 8) materiały elewacyjne – cegła klinkierowa lub okładzina ceramiczna w kolorach naturalnych ceramiki na minimum 30% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- 9) przeszklenie na minimum 40% elewacji od strony ul. Obornickiej;
- 10) szerokość elewacji od strony ul. Sucholeskiej – do 65,0 m.

**§ 26. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami 1ZP/US, 2ZP/US dopuszcza się lokalizację:

- 1) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) placów zabaw;
- 3) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych;
- 6) budowli i urządzeń melioracji wodnych związanych z istniejącym zbiornikiem wodnym oraz rowem Wierzbak na terenie 1ZP/US.

2. Ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1ZP/US istniejącego zbiornika retencyjnego oraz rowu Wierzbak, jako elementu systemu kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych.

**§ 27. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1Z/WS ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;

- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu rowu Wierzbak, jako elementu systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) przejść i przepustów przez rów Wierzbak;
- 4) urządzeń i budowli melioracji wodnych związanych z rowem Wierzbak.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) roboty budowlane dotyczące istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów, oznaczonych symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych i parkingów;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 30.** Na terenach dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 31.** Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDL, 7KDL – zgodnie z rysunkiem – 15,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - b) 2KDL – zgodnie z rysunkiem – 20,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - c) 4KDL – zgodnie z rysunkiem – od 13,0 m do 27,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,

- d) 5KDL – zgodnie z rysunkiem – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - e) 3KDL, 6KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 32.** Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
- a) 8KDD – zgodnie z rysunkiem – od 7,4 m do 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - b) 14KDD, 15KDD – zgodnie z rysunkiem – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - c) 21KDD – zgodnie z rysunkiem – od 10,0 m do 15,1 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - d) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 33.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 2KDW, 3KDW – zgodnie z rysunkiem – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania;
- 2) 4KDW – zgodnie z rysunkiem – 8,0 m;
- 3) 7KDW, 8KDW, 10 KDW – zgodnie z rysunkiem – 6,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania;
- 4) 9KDW – zgodnie z rysunkiem – 4,5 m;
- 5) 1KDW, 5KDW, 6KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW – zgodnie z rysunkiem.

**§ 34.** Na terenach publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
- a) 2KX, 3KX – zgodnie z rysunkiem – 3,0 m,
  - b) 8KX – zgodnie z rysunkiem – 5,0 m,
  - c) 1KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, – zgodnie z rysunkiem;



- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stanowiska postojowe na terenie 6KX.

**§ 35.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80<sup>0</sup> - 100<sup>0</sup>;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 36.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w oznaczonych na rysunku granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica – powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20, gdzie obowiązują zmienne maksymalne wysokości zabudowy od 228 m n.p.m. do 236,0 m n.p.m., uzależnione od położenia względem lotniska;
- 2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – do 160 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru dozoru zlokalizowanego poza obszarem planu w Wysogotowie;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kabla wojskowego przy ul. Obornickiej;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji na obszarze planu gazociągu średniego ciśnienia DN 250, w tym stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) oznaczony symbolem na rysunku pas ochronny dla linii radiowej relacji Poznań – Szamotuły o szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii;
- 6) oznaczone symbolami na rysunku obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 8,0 m na każdą stronę od osi linii, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania tych linii;
- 7) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

**§ 37.** 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do sieci kanalizacji deszczowej służącej wyłącznie odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych.

**§ 38.** 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając stanowiska w garażu, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) 5 stanowisk dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji;
- 4) możliwość ujęcia w bilansie zapotrzebowania na stanowiska postojowe:
- a) stanowisk lokalizowanych na terenach 1KP i 2KP dla potrzeb terenu 3U,
  - b) stanowisk lokalizowanych na terenach 3KP i 4KP dla potrzeb terenu 7U,
  - c) stanowisk lokalizowanych na terenie 5KP dla potrzeb terenu 1UC,
  - d) stanowisk zlokalizowanych na terenie 6KX dla potrzeb terenu 2U,
  - e) stanowisk zlokalizowanych na terenach 8KDL i 9KDL dla potrzeb terenu 13U, z wyłączeniem stanowisk dla potrzeb handlu i zamieszkania zbiorowego, przy czym w terenach dróg może być zlokalizowane maksymalnie do 30% wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych dla terenu 13U;
- 5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym dla działek sąsiadujących jednocześnie z więcej niż jedną drogą o różnych klasach dojazd należy zapewnić z drogi niższej klasy;
- 6) obsługę komunikacyjną działek o nr ewidencyjnych 231/7 i 231/27 z terenu 4KX;
- 7) możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 1ZP/US z terenów 5KX, 8KX i 3KP.

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo - rowerowych.

3. Zakazuje się:

- 1) na terenach dróg lokalizacji ramp, schodów i pochylni, obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg;
- 2) lokalizacji stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach.

**§ 39.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 40.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 41.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

