

UCHWAŁA NR XXII/242/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 5 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji 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 planu.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno–usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nakazuje się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zielenią nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła lub zielenią urządzoną, w tym parki, ogrody;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 3) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3 - 6;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) na terenie 1MN w przypadku lokalizacji jednego rzędu zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się definiowanie linii obowiązującej od strony drogi 3KDW jako linii nieprzekraczalnej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,50 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) zakaz budowy od strony dróg ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - b) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien drugiej kondygnacji budynku,
 - c) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0 m oraz niwelacji dróg względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw i urządzeń niskoemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7, 8;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami wytworzonymi na terenie działki inwestora:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie w granicach własnego terenu bez prawa naruszenia interesu osób trzecich;
- 11) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu że położenie całego obszaru objętego planem w strefie zespołu stanowisk archeologicznych ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Szamotuły” o nr złoża 767, zgodnie z informacją na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.;
- 3) nakaz zagospodarowania terenów: 1MN/U, 2MN/U, 1IK, 1KDW od strony terenów kolejowych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §14 pkt 1 lit. n, o, p.

§ 11.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów systemów komunikacji drogowej;

- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 6, 7, 8:
 - a) na terenach MN/U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80,0 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80,0m² powierzchni usługowej budynku;
- 6) na terenie MN/U dla funkcji usługowej nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów w obrębie działki, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5;
- 7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w obrębie działki, zgodnie z potrzebami.

§ 12.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- a) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się ich odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7, 8, 9;
 - 7) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zakaz wprowadzania ścieków bytowych na teren IK oraz na tereny kolejowe znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych drogi powiatowej ulicy Dworcowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;
 - 9) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej mającej za zadanie odwodnienie pasa drogowego ulicy Dworcowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z wyjątkiem inwestycji gminnych;
 - 10) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
 - 11) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych: obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) zasady ochrony przeciwpożarowej – uwzględnienie przepisów 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 przepisami prawa budowlanego.

§ 13.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

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

- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wolno stojącego budynku mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
- b) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż $60,0\text{m}^2$,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości budynków w granicach terenu:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,5m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50 m,
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 9,0m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
- i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. l oraz z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej geometrii dachu budynków w granicach terenu:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych $30^\circ\text{-}45^\circ$,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45° ,

- k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - l) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalono w lit. j dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów i istniejącego nachylenia połaci dachowych,
 - m) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy działek w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,
 - n) na terenach 1MN/U, 2MN/U nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem zjazdów na działki oraz miejsca realizacji ekranów akustycznych z uwzględnieniem lit. p,
 - o) dopuszcza się budowę ekranów akustycznych na granicy terenów 1MN/U, 2MN/U, z terenem 1IK oraz terenami kolejowymi znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) na terenie 2MN/U należy urządzić pas zieleni krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - q) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem lit. m;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3 i 4:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych wolno stojących nie mniejszej niż $700,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszej niż $400,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych wolno stojących nie mniejszą niż $20,0\text{m}$, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż $14,0\text{m}$, z uwzględnieniem lit. c,

- c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, działek przylegających do placu do nawracania drogi 1KDW oraz dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) do terenu 1MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDW, 2KDW oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi powiatowej ulicy Dworcowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi przylegającej do terenu 1MN/U znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do terenu 2MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu 2MN/U znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. a oraz pkt 6, 7, 8.

§ 15.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż $60,0\text{m}^2$,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,50m z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej geometrii dachu budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego: 30°-45° z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 45°,
 - j) pokrycie dachów budynków mieszkalnych: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - k) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy dwóch lub więcej działek w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,
 - l) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem lit. k;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3 i 4:
- a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących nie mniejszej niż 700,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszej niż 400,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
 - a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0m, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. b. pkt 7, 8.

§ 16.

Dla terenu infrastruktury kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem IIK ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie infrastruktury technicznej, kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz budowy budynków,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z ulicy Dworcowej oraz innych dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z drogi 3KDW przez teren 2MN/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z ulicy Dworcowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w granicach terenu 1KDW dopuszcza się budowę ekranów akustycznych na granicy z terenami kolejowymi znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 21.

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