

UCHWAŁA NR XXXIII/310/13
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 21 marca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chłudowie,
na terenie pomiędzy drogą krajową nr 11, granicą sołectw Chłudowo i
Gołęczewo, torami kolejowymi oraz granicą z Gminą Oborniki – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998r. wraz ze zmianami uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Chłudowie, na terenie pomiędzy drogą krajową nr 11, granicą sołectw Chłudowo i Gołęczewo, torami kolejowymi oraz granicą z Gminą Oborniki – część A, zwany dalej „planem”.

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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy rozumieć budynek garażowy, w którym dopuszcza się wydzielenie pomieszczeń gospodarczych;

- 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi;
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 14) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska przyrodniczego określonych w przepisach odrębnych;
- 15) zieleni oraz zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła lub zieleń urządzoną, w tym parki, ogrody;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z;
- 4) teren zieleni, teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Z/KS;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS;
- 6) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 7) teren zalesień oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZLd;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1K, 2K, 3K;
- 10) teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków sanitarnych, z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1NO/U;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale z zastrzeżeniem §15 pkt 1 lit. b, c;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3 - 9;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m oraz nie więcej niż w 30% długości zewnętrznej ściany budynku;

- 4) na terenach MN/U dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i remontu części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 5) na terenach P/U dopuszczenie lokalizacji budynków portierni poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o powierzchni zabudowy nie większej niż $30,0\text{m}^2$, jednokondygnacyjnych o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach 1P/U, 3P/U, 5P/U, 6P/U, 10P/U, 1MN/U od strony terenów kolejowych nakaz lokalizacji budowli, budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach 4Z, 5Z, 7Z, 10Z, 11Z, 1K od strony terenów kolejowych nakaz lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) o ile nie określono na rysunku planu inaczej lokalizowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m od pasa drogowego projektowanych dróg wewnętrznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zakaz budowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) na terenach MN/U dopuszczenie ogrodzeń pełnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) na terenach P/U dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - na terenie jednej działki o powierzchni do 2,0ha jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem o powierzchni pojedynczej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 36m^2 i wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 12,0m,
 - na terenie jednej działki o powierzchni powyżej 2,0ha dwóch wolno stojących urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem o powierzchni pojedynczej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 36m^2 i wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 12,0m,
 - b) na terenach MN/U dopuszczenie realizacji nowych urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem, o powierzchni pojedynczej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 4m^2 i wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 4,0m oraz remontu istniejących urządzeń reklamowych,
 - c) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,

- d) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - e) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 14) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0m 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 obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) na terenach P/U instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
 - b) instalacji radiokomunikacyjnych,
 - c) inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 8;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 4, 6, 7, 8;
- 4) na terenach MN/U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 5) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach 7P/U, 1NO/U dopuszczenie prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu odpadów;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych – paliw i urządzeń niskoemisyjnych, z dopuszczeniem biomasy, drewna oraz odnawialnych źródeł energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 8 i 10;

- 10) dopuszczenie remontów istniejących kotłowni;
- 11) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 12) w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, nakaz zastosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przykładowo poprzez budowę ekranów akustycznych;
- 13) nakaz utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) na terenie 3MN/U należy stosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 15) na terenach 2P/U, 4P/U, 9P/U, 12P/U, 3MN/U na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy usytuowaną w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11 a linią oznaczającą odległość 190 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11, wyznaczającej przewidywany zasięg negatywnego oddziaływania drogi ekspresowej na tereny sąsiednie, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie w nowoprojektowanych budynkach przegród o odpowiedniej izolacyjności oraz innych środków technicznych ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie hałasu;
- 16) w zakresie gospodarki odpadami, wytworzonymi na terenie działki inwestora: nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 17) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych. Zakres koniecznych badań archeologicznych inwestor winien uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przed uzyskaniem pozwolenia 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 10P/U, 11P/U, 12P/U, 4E, 1ZLd, 2ZL, 2K, 3K, 1ZL, 12Z, 4KDL, 7KDD, 8KDD, 9KDD nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w granicy strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z aktualną decyzją administracyjną o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Chłudowie.

§ 11.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z §14 pkt 1 lit. c, §23 pkt 1 lit. c;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki:
 - a) na terenach P/U, MN/U, NO/U dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla hoteli nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych i nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, w tym 2 miejsca dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- c) na terenach P/U dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
- d) na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy jeden lokal mieszkalny;
- 6) na terenach P/U, NO/U nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów w obrębie działki;
- 7) 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;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczenie indywidualnych ujęć wody;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z połaci dachowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się ich odprowadzanie do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §10 pkt 4;
- 8) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych i jezdni do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie poprzez urządzenia podczyszczające do zbiorników retencyjno-odparowujących, retencyjnych lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §10 pkt 4;

- 9) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 8;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

§ 14.

Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10,0m z zastrzeżeniem §4 pkt 9;
 - d) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy :
 - na terenie 9P/U nie wyżej niż 12,0m,
 - na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U nie wyżej niż 14,0m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - h) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 30°,
 - j) na terenach 1P/U, 5P/U, 6P/U, 8P/U, 9P/U należy urządzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z pominięciem wjazdów,

- k) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki, należącej do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:
 - a) nie mniejszej niż 5000,0m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 10P/U, 11P/U, 12P/U nie mniejszą niż 30,0m, z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - b) dla terenu 9P/U nie mniejszą niż 25,0m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dla działki nr ewid. 300/3 na terenie 7P/U oraz dla działki nr ewid. 572 na terenie 10P/U nie ustala się minimalnej szerokości frontu,
 - d) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, działek przylegających do placów do zawracania dróg, 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 samochodowej:
 - a) ustala się dostęp z przyległych dróg za wyjątkiem drogi ekspresowej S11,
 - b) przez teren 1P/U należy zapewnić dostęp do działki nr ewid. 281/10 na terenie 2Z, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 5-7.

§ 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego wraz z

towarzyszącymi działalnościami usługowymi składami, magazynami oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego,

- b) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z uwzględnieniem lit. f-m oraz p, q, z zastrzeżeniem że dla istniejących budynków inwentarskich ustala się istniejącą wysokość zabudowy,
- c) dopuszczenie przebudowy, remontu, rozbiórki istniejących budynków produkcyjnych z zakazem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy na cele inne niż ustalone w przeznaczeniu terenu,
- d) dopuszczenie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
- e) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych,
- f) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
- h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie wyżej niż 10,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
- i) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
- j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- k) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe z wyłączeniem istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się w ramach przebudowy i rozbudowy zastosowanie istniejącej geometrii dachu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego, inwentarskiego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
- l) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: 30°-45° z wyłączeniem istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się w ramach przebudowy i rozbudowy zastosowanie dachu o istniejącym kącie nachylenia połaci dachowych,
- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, inwentarskiego: do 45°,

- m) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - n) na terenie 1MN/U należy urządzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, z pominięciem wjazdów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - o) na terenie 1MN/U należy urządzić pas zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - p) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki, należących do jednego właściciela z zastrzeżeniem lit. q.;
 - q) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy dwóch lub więcej działek w sposób przylegający do siebie na całej długości ściany;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:
- a) nie mniejszej niż 1000,0m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 20,0m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów 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 samochodowej:
- a) ustala się dostęp z przyległych dróg,
 - b) dopuszcza się dojazd do działki nr ewid. 303/2 na terenie 3MN/U z dróg publicznych 3KDL, 3KDD i 5KDD przez teren 1Z/KS,

- c) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 5, 7.

§ 16.

Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni nieurządzonej oraz zieleni urządzonej, w tym parków, ogrodów,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury z zastrzeżeniem §10, pkt 4,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
 - a) dostęp z przyległych dróg z zastrzeżeniem lit. b– e,
 - b) do terenu 2Z dopuszcza się dojazd z drogi 2KDL przez teren 1WS,
 - c) do terenu 12Z dojazd z drogi 4KDL przez teren 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do działki nr ewid. 281/10 na terenie 2Z dopuszczenie dojazdu z drogi 1KDL przez teren 1P/U.

§ 17.

Dla terenu zieleni, terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z/KS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni nieurządzonej oraz zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, miejsc postojowych, placów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
 - c) dopuszczenie ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej stanowiących dojazd do działki nr ewid. 303/2 na terenie 3MN/U,
 - d) zakaz lokalizacji budynków,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległych dróg.

§ 18.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie cieków jako otwartego z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie budowy przepustów związanych z przejazdem przez ciek, rów w ilości nie większej niż jeden na jednej działce o szerokości nie większej niż 10,0m,
 - c) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, przejść,
 - d) dopuszczenie drzew i krzewów wzdłuż cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
 - a) dostęp z przyległych dróg,
 - b) należy zapewnić przejazd, zgodnie z przepisami odrębnymi przez teren 1WS do terenu 2Z.

§ 19.

Dla lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu lub przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych, sieci infrastruktury technicznej, bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
 - a) dostęp z przyległych dróg z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) należy zapewnić przejazd, zgodnie z przepisami odrębnymi przez teren 1ZL do terenu 12Z.

§ 20.

Dla terenu zalesień oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZLd ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu lub przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych, sieci infrastruktury technicznej, bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległych dróg.

§ 21.

Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
- 2) dopuszczenie wydzielenia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległych dróg.

§ 22.

Dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K, 2K, 3K ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - b) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
- 2) dopuszczenie wydzielenia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległych dróg.

§ 23.

Dla terenu infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków sanitarnych z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1NO/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budynków wynikających z przeznaczenia terenu oraz budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0m,
 - d) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość zgodnie z potrzebami,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - h) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - j) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki, należących do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 4000,0m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
 - a) dostęp z przyległej drogi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 5-7.

§ 24.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:
 - lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,

- dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:

- lokalizację dróg publicznych dojazdowych,

- dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami.

§ 25.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 27.

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