

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) strefie sanitarnej – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną w odległości do 50 m oraz w odległości do 150 m od terenu **ZC**.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone 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**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 7) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 8) teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczony symbolem **Z/WS**;
- 9) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 10) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW**;
- 13) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych ustala się lokalizację nowopowstałych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza linie zabudowy;
- 3) lokalizację budynków zgodnie z jedną obowiązującą linią zabudowy w przypadku wystąpienia na działce budowlanej dwóch takich linii;
- 4) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **26MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach: **1MN/U – 9MN/U**,
 - c) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach: **1ZP, 2ZP i US**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - h) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - i) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
 - j) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
 - k) usług zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków, na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i renowacyjnych przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, z uwagi na ochronę obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji, zastosowania historycznych materiałów budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na obiektach zabytkowych.

§7. 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** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **3MN, 4MN, 5MN**,
 - b) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach: **1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN**;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §21 ust. 2 pkt 1 lit. c,

b) budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego budynku usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
 - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §21 ust. 2 pkt 1 lit. c,
 - b) budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² na terenie **1U**,
 - b) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 700 m² na terenie **2U**,
 - c) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) wysokość budynków i budowli nie większą niż 9 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;

- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) geometrię dachów:
 - a) dachy strome na terenie **1U**, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów,
 - b) dowolną na terenie **2U**.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej - usług publicznych, oznaczonego symbolem **UP** ustala się:

- 1) lokalizację budynków użyteczności publicznej;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 3) wysokość wieży strażackiej nie większą niż 15 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m, placów zabaw,
 - b) wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² i wysokości nie większej niż 6 m,
 - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych o wysokości nie większej niż 12 m,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - e) budynku usługowego, stanowiącego zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt. 1 lit. a, b i c, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość budynku nie większą niż 6 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów.

§12. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m, placów zabaw, wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu zabytkowego cmentarza ewangelickiego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu.

§14. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonego symbolem **Z/WS** ustala się:

- 1) nakaz zachowania rowu jako otwartego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§15. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji melioracji oraz stawów, z wyłączeniem stawów przeznaczonych do oczyszczania ścieków i rekreacji.

§17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT**, **2IT**, **3IT**, **4IT**, **5IT**, **6IT**, **7IT** ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m;
- 2) miejsc do parkowania samochodów osobowych na terenie **6IT**, dostępnych od strony terenu **6KDD**;
- 3) zjazdów na teren **2U** poprzez teren **6IT**.

§18. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§19. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX** ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanej z ruchem pieszych lub rowerów;
- 2) zatok i przystanków autobusowych.

§20. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**, terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§21.1. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji części terenów objętych planem w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy” PLB300013;
- 2) krajobrazu priorytetowego, w ramach którego wskazano obszar wyróżniający się lokalną formą architektoniczną oraz strefy funkcjonalno-przestrzenne:
 - a) strefę A – granicę wsi historycznej,
 - b) strefę B – granicę wsi współczesnej;

2. W granicach krajobrazu priorytetowego ustala się:

- 1) w strefie A:
 - a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do materiałów charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji, m.in. mury typu „mur pruski”, mury otynkowane lub nieotynkowane z kamienia, elementy ozdobne drewniane lub ceglane, dachówki ceramiczne;
 - b) w przypadku realizacji elewacji otynkowanej stosowanie tynków w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki historycznej;
 - c) geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych na terenach **MN** i **MN/U** – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych

połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

2) w strefie A i B:

- a) ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez odtwarzanie i wzbogacanie zadrzewienia;
- b) dla nowych nasadzeń stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliskowym,
- c) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

3. Tereny objęte planem położone są w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły” w zakresie wskazanym na rysunku planu.

§22. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach: **1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 1U, 2U, 1UP, 2UP, US,**

- b) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **3MN, 4MN, 5MN;**

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna od 70° do 110°.

§23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN-15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu jej likwidacji lub przebudowy na linię kablową;
- 4) dopuszczenie działalności inwestycyjnej w strefie sanitarnej, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie ścieków bytowych i przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) dostęp do działek budowlanych z drogi o niższej klasie lub z drogi wewnętrznej w przypadku lokalizacji działek przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na działki z terenów **1KDZ** i **2KDZ** z wyjątkiem zjazdów na tereny: od **1KDW** do **4KDW**, **19KDW**, od **1MN/U** do **9MN/U**, **1U** i **2U**, **UP**;
- 4) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) na terenach **MN**: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy, w przypadku jego realizacji,
 - b) na terenach **MN/U**:
 - minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - minimum jedno miejsce na 25 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - c) na terenach **1U** i **2U**:
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - d) na terenie **UP**: minimum jedno miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) na terenie **US**: minimum jedno miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

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

§27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 15% dla terenów **MN**, **MN/U**;
- 2) 10% dla terenów **U**;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

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

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