

Uchwała Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dniaroku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i uchwały nr XLI/463/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, zwany dalej „planem miejscowym”, 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. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu miejscowego” – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych w przedziale od 25° do 45°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska.

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

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem **1U**;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku symbolem **1UB**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDZ**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDL**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KP**;
- 10) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **1L**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wycofanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, o maksymalnie 10,0 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony fragmentu drogi, z którego obsługiwany jest budynek;
- 2) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy okapów i gzymsów o nie więcej niż 0,8 m oraz schodów wejściowych lub ramp o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz beżu,
 - naturalne materiały: ceramika, kamień, drewno w kolorach naturalnych tych materiałów do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
 - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego:
 - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b oraz lit. c,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,

- zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 6) dopuszcza się:
- a) zabudowę działek budowlanych na terenie 1MNW-U o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych,
 - b) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
- a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
 - d) budynków i wiat na działkach, na których nie będzie widoczna wyznaczona na rysunku linia zabudowy o odcinku nie krótszym niż 10,0 m.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,
 - c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 1ZP, 2ZP, 3ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego „Biedrusko”;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonanie systemu zastępczego, zapewniającego ciągłość przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz z wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych w planie miejscowym,
 - b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - e) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - f) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - g) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej,
 - h) usług gastronomii na terenach MNW,
 - i) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - j) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - k) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - l) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
 - m) usług zamieszkania zbiorowego,

- n) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana ustaleniami planu miejscowego minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr: AZP 51-27/112, AZP 51-27/113, AZP 51-27/114, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem miejscowym w granicy otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW:**

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
 - c) jednej wiaty,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub pod wiatą;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż:
 - 20% powierzchni działki budowlanej oraz nie więcej niż 300 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 50 m² dla budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 9MNW oraz nie więcej niż 250 m² dla budynku gospodarczego albo garażu,
 - e) intensywność zabudowy:
 - od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW,
 - od 0,0 do 0,3, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,2 na terenie 9MNW,
 - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż:

- 1500 m² na terenach: 1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW,
- 1000 m² na terenach: 2MNW, 5MNW,
- 600 m² na terenach: 7MNW, 8MNW,
- 25000 m² na terenie 9MNW,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - nad garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub lokalnych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni nie większej niż 70% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokal mieszkalny, przy czym jako usługę dopuszcza się również handel o powierzchni sprzedaży do 120 m²,
 - b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 120 m²,
 - c) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
 - d) jednej wiaty,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub pod wiatą;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. b – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz nie większą niż 50 m² dla budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
 - e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 800 m²,
 - h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - nad garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,

- i) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi 3KDD oraz za pomocą istniejących zjazdów na drogi powiatowe: ul. Bogusławskiego i ul. Alejową, położone poza granicą planu miejscowego oraz za pomocą istniejącego zjazdu na teren drogi 1KDZ.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) budynków usługowych mieszczących: usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) garaży wolnostojących,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub pod wiatami;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż 1500 m²,
 - g) dachy strome lub dachy płaskie,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego symbolem **1UB**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) garaży wolnostojących,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach lub pod wiatami;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków i garaży wolnostojących – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m,
 - b) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m,
 - c) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż 2000 m²,
 - g) dachy strome lub dachy płaskie,
 - h) obsługę komunikacyjną za pomocą istniejącego zjazdu na drogę powiatową ul. Bogusławskiego, położoną poza granicą planu miejscowego.

§14. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

- §15.** Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się:
- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
- §16.** Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:
- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KDD – zgodnie z rysunkiem – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - b) terenu 2KDD – zgodnie z rysunkiem – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - c) terenu 3KDD – zgodnie z rysunkiem – od 10,0 do 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
- §17.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenów 1KR i 4KR – 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów,
 - b) terenów 2KR i 3KR – 8,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.
- §18.** Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **1KP**:
- 1) ustala się:
 - a) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,
 - c) zagospodarowanie – ciąg pieszo-rowerowy lub droga dla pieszych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.
- §19.** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:
- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
 - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących zadrzewień;
 - 3) lokalizację celu publicznego – samorządowego parku na terenach 2ZP i 3ZP;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m,
 - b) zieleni,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) zbiornika retencyjnego, w szczególności na terenie 3ZP;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
 - 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.
- §20.** W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego na rysunku symbolem **1L** ustala się:
- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1500 m² na terenach: 1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW,
 - b) 1000 m² na terenach: 2MNW, 5MNW,
 - c) 600 m² na terenach: 7MNW, 8MNW,
 - d) 25000 m² na terenie 9MNW,
 - e) 800 m² na terenie 1MNW-U,
 - f) 1500 m² na terenie 1U,
 - g) 2000 m² na terenie 1UB,
 - h) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 25,0 m na terenach MNW, MNW-U, U i UB, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20,0 m na terenie 2MNW,
 - c) dowolną na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w oznaczonym na rysunku obszarze lokalizacji urządzeń melioracji wodnych: rowu;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze, dla którego została wydana koncesja 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ” ważna do 12.04.2029 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, obecnie Orlen S.A. z siedzibą w Płocku.

§23. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,

- g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
 - h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) parametry sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie,
 - c) lokalizację zbiorników retencyjnych, w szczególności na terenie 3ZP,
 - d) 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, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków i wiat lub jako elementy wyposażenia dróg lub terenów ZP.
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§24.

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

- 1) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejących dróg, w tym ul. Alejowej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 3) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a-c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5 oraz, jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.
- 2. Na terenach komunikacji, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, KP dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji stanowisk postojowych na terenie 1KP.
- 3. Zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe, z wyjątkiem stanowisk naziemnych i w garażu, które służą obsłudze tego samego lokalu mieszkalnego.
- 4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Alejowej i ul. Bogusławskiego.

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

- §26.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:
- 1) 15% - dla terenów MNW, MNW-U i U;
 - 2) 1% - dla pozostałych terenów.
- §27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.
- §28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.