

Uchwała Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dniaroku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – Północny Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1130, 1907) 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 XXXVII/414/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - Północny Wschód, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – Północny Wschód, 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 planu miejscowego oraz w załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale od 22° 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 lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz innych terenów, 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 oraz zewnętrznych krawędzi wiat, mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego 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, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;
- 6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR;
- 10) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 11) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE;
- 12) teren kanalizacji, oznaczony symbolem 1IK;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1WS-ZN;
- 14) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, o maksymalnie 4,0 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi, z której obsługiwany jest dany budynek, przy czym zasada ta nie obowiązuje dla działek, które mają już wydzielone dojazdy, pokazane na mapie zasadniczej, na rysunku planu miejscowego,
 - b) każdy segment budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej na terenach MN lub MNB musi mieć elewację frontową, której lico skierowane jest w stronę drogi KDD lub KR i w stronę linii zabudowy wzdłuż drogi, z której obsługiwany jest dany budynek;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
- 4) 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 linię zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - d) odbudowę w istniejącym obrysie tych budynków wyłącznie jeśli ich funkcja jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego,
 - e) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są, określone w planie miejscowym, wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są, określone w planie miejscowym, 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;
- 5) dopuszcza się:
- a) zabudowę działek budowlanych 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;
- 6) 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 wyznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy.

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

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,
 - c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - MN, MNW i MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- d) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego „Biedrusko”;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu miejscowego,
 - 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 dla danego terenu mówią inaczej,
 - h) usług gastronomii na terenach MNW, MN i MNB,
 - i) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - j) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - k) składowisk otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - l) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
 - m) usług zamieszkania zbiorowego oraz zakwaterowania turystycznego,
 - 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) ochronę konserwatorską w strefach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-27/5, AZP 51-27/6, AZP 51-27/7, AZP 51-27/8;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych 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 2024 r. poz. 1292).

§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:

- 1) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”;
- 2) położenia obszaru objętego planem miejscowym w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”;
- 3) lokalizacji na terenie 11KDD pomnika przyrody - „Dąb Gajowy”.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:
 - 800 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - 400 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,
 - 350 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenie 7MN,
 - h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW:

- 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 o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) ustala się:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:
 - 800 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, z zastrzeżeniem tiret drugie i tiret trzecie i tiret czwarte,
 - 1000 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 1MNW;
 - 900 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenach: 2MNW, 14MNW,
 - 400 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 42MNW,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym położonych poza granicą planu miejscowego oraz za pomocą istniejących zjazdów na drogę 1KDZ.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 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 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:

- 250 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej na terenie 1MNB,
- 300 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej na terenach: 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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 jednorodzinne,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne 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,
 - b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - c) budynków magazynowych, związanych z funkcją usługową realizowaną według lit. a lub lit. b, o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - d) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - e) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - f) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. b – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8,
 - 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 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 800 m²,
 - h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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 jednorodzinne, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - magazynami, garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

- §14.** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1US ustala się:
- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.
- §15.** Na terenach terenie dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się:
- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.
- §16.** Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:
- 1) drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) 1KDL – od 14,5 do 20,6 m,
 - b) 2KDL – od 12,3 do 19,2 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - c) 3KDL – od 14,8 do 16,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.
- §17.** Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD ustala się:
- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w tym:
 - a) 12KDD, 17KDD, 21KDD – 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - b) 14KDD – od 9,6 m do 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów,
 - c) 28KDD – 6,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.
- §18.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.
- §19.** Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP, 3KP ustala się:
- 1) publiczne tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;
 - 4) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej;
 - 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
- §20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;
 - 2) dachy płaskie lub dachy strome;

- 3) wysokość budynków stacji transformatorowej nie większą niż:
 - a) 3,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 4,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub lokalnych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu kanalizacji, oznaczonego symbolem 1IK ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku przepompowni ścieków;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) wysokość budynków nie większą niż:
 - a) 3,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 4,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi lokalnej.

§22. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 1WS-ZN ustala się:

- 1) zachowanie zbiornika wodnego;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni naturalnej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

§23. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§24. 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) 800 m² na terenach MNW i MNW-U, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) 900 m² na terenach: 2MNW, 14MNW,
 - c) 1000 m² na terenie 1MNW,
 - d) 800 m² na terenach MN dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - e) 400 m² na terenach: MN i MNB dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

- f) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 20,0 m na terenach MNW i MNW-U,
 - b) 20,0 m na terenach MN dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) 12,0 m na terenach: MN i MNB dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - d) 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.

§25. 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 planu miejscowego obszarze lokalizacji urządzeń melioracji wodnych: sieci drenarskiej i rowu;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
 - a) o szerokości 7,0 m od osi linii dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
 - b) o szerokości 3,5 m od osi linii dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nn,
 - c) o szerokości 0,25 m od osi linii dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV;
- 3) 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 w miejscowości Wysogotowo;
- 4) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze, dla którego została wydana koncesja 3/2019/Ł a 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.

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

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

- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości 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, 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 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 lub wiat lub jako elementy wyposażenia dróg lub terenu US.
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§27.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
 - 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,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
 - 3) 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;
 - 4) możliwość bilansowania liczby stanowisk postojowych na terenach dróg wewnętrznych w przypadku, gdy tereny tych dróg oraz tereny przeznaczone do zabudowy są objęte jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
 - 5) zakaz lokalizacji inwestycji na nieruchomościach, na których realizowane są potrzeby parkingowe przynależne do innych, wcześniej zrealizowanych inwestycji.
2. Na terenach komunikacji, rozumianych jako wyznaczone w niniejszym planie miejscowym tereny dróg publicznych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej.
3. Zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe, z wyjątkiem stanowisk naziemnych, które służą obsłudze tego samego lokalu mieszkalnego.
4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Alejowej, poza miejscami przed budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w miejscu istniejących zjazdów.

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

§29. 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 MN, MNW, MNB i MNW-U;
- 2) 1 % - dla pozostałych terenów.

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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