

**UCHWAŁA NR III/22/24  
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo - teren  
aktywizacji gospodarczej - część I**

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 z późn. 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 z późn. zm.), w związku z 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) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej – część I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego 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 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 4) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom naturalnej warstwy terenu mierzonej przed rozpoczęciem prac budowlanych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo – literowym;
- 6) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zieleń podnoszącą walory estetyczne przestrzeni, z dopuszczeniem zieleni naturalnej z nasadzeniem rodzimych drzew o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5,0 m i krzewów;
- 7) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2,0 m, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla istniejącej zabudowy:
  - a) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w niniejszym planie, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i odbudowy,
  - c) dla istniejących budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie przebudowy, odbudowy, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 2) nakaz sytuowania budynków, wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 – 5;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy, w kierunku linii rozgraniczającej, takich elementów budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania, części istniejących budynków, wiat wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zakazem rozbudowy części budynku, wiaty wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich, świetlików: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym, popielatym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji:
  - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
  - b) garaży blaszanych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c;
- 10) dopuszczenie w zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej lokalizacji dojść, dojazdów, zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pkt 11, 12;

- 11) powierzchnia dojazdów, dojazdów, zjazdów realizowanych w pasie zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej nie może przekraczać 30% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej, zieleni krajobrazowej na działce budowlanej;
- 12) w pasie zieleni izolacyjnej, zieleni krajobrazowej uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej oraz ustaleń przepisów odrębnych, z dopuszczeniem innej formy zieleni niekolidującej z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 13) na terenach U-P nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji frontowych budynków poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
  - b) nakaz realizacji co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku, z wyjątkiem przeszkleń, w kolorze białym lub w odcieniach beżu, brązu lub szarości;
- 14) dopuszczenie niwelacji terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 3, 4 z zakazem:
  - a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,
  - b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - c) grzebówisk zwłok zwierzęcych,
  - d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
  - g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
  - h) instalacji do przerobu kopalni,
  - i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - b) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §10 pkt 7 lit. c oraz §14 pkt 1 lit. c - f oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 5 i 7;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 9;

- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenie 1U-P w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/93 nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów dla nowo wydzielonych działek określonych w pkt 3 – 5;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej:
  - a) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 6U-P: nie mniejszą niż 4000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 4U-P, 5U-P: nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 7U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostałych terenach nie ustala się;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej:
  - a) na terenach U-P: 25,0 m,
  - b) na pozostałych terenach nie ustala się;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: w granicach planu, z wyjątkiem terenów 3ZP, 4ZP oraz części terenów 5U-P, 7U-P, 3KDD, KDZ udokumentowane złoża węgla brunatnego "Szamotoły" nr 767, którego granice informacyjnie określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasie ochrony funkcyjnej określonym w pkt 2 obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,

- b) zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, w tym do terenu WS zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 6) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
  - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
  - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,
  - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo;
- 7) w granicy terenów 1U-P, 2U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, KDZ w sąsiedztwie terenów kolejowych, ustala się:
  - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu transportu kolejowego, w tym z przepisami ustawy o transporcie kolejowym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,
  - c) lokalizację odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie mający negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w tym niepowodujący zjawiska olśnienia użytkowników ruchu kolejowego;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, w tym zlokalizowane poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) na terenach U-P nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2,5 stanowiska postojowego na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu, dojeżdż do budynków.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych na tereny KKK oraz działki kolejowe, przylegające do granicy planu z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy terenów komunikacji kolejowej 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny KKK oraz działki kolejowe, przylegające do granicy planu i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy terenów komunikacji kolejowej 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 6;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także przepisami prawa budowlanego.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, magazynów, składów, budynków garażowych, wiat, portierni, namiotów z uwzględnieniem lit. b – f,
  - b) na terenie 7U-P dopuszczenie utrzymania istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, odbudowy z zakazem rozbudowy, nadbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz możliwości magazynowania energii wytworzonej z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem lit. d – f oraz §10 pkt 7 lit. c,
  - d) na części terenów 1U-P, 2U-P oraz na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P w granicy strefy ochronnej odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie obiektów budowlanych związanych z produkcją energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 100kW,
  - e) na części terenów 1U-P, 2U-P oraz na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
  - f) na terenach poza strefą ochronną odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu dopuszczenie obiektów budowlanych związanych z produkcją energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) dopuszczenie dojazdów, parkingów,
  - h) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach 1U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6P-U, 7P-U: od 0,0 do 0,5,
    - na terenach 2U-P: od 0,0 do 0,4,
  - j) powierzchnię biologicznie czynną:
    - na terenie 1U-P: nie mniejszą niż 20%,
    - na terenach 3U-P, 4U-P: nie mniejszą niż 15%,
    - na terenach 2U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: nie mniejszą niż 30%,
  - k) wysokość budynków z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6:
    - na terenach 1U-P, 2U-P: do 20,0 m,
    - na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 12,0 m,
  - l) wysokość budowli z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6:
    - na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P: do 15,0 m, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budowli, związanych z oznaczeniem prowadzonej działalności, na działce budowlanej o wysokości do 30,0 m od istniejącego poziomu terenu,
    - na terenach 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 15,0 m,
  - m) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
  - n) geometrię dachów: dachy dowolne,
  - o) nachylenie połaci dachowych: do 25°,
  - p) na terenie 1U-P nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - q) na terenie 6U-P, 7U-P nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
- a) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 6U-P: nie mniejszą niż 4000,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. d,
  - b) na terenie 4U-P, 5U-P: nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. d,
  - c) na terenie 7U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. d,
  - d) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) zieleni urządzonej z dopuszczeniem zieleni naturalnej,
  - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - c) dopuszczenie dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych jako wody otwartej,
  - b) dopuszczenie budowy przepustów związanych z lokalizacją dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, o szerokości nie większej niż 12,0 m na terenie działki oraz w liczbie nie większej niż dwa na terenie jednej działki,
  - c) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych, urządzeń melioracji wodnych,
  - d) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej,
  - e) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
  - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KKK, 2KKK, 3KKK, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację infrastruktury kolejowej,
  - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz gromadzenia, magazynowania i składowania odpadów;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 5) szerokość drogi zbiorczej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;

- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 5) szerokość drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.