

**UCHWAŁA NR X/106/25  
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 27 lutego 2025 r.

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

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:*

**§ 1. 1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) strefie sanitarnej – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną w odległości do 50 m oraz w odległości do 150 m od terenu **ZC**.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 7) teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczony symbolem **Z/WS**;
- 8) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW**;
- 11) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację nowopowstałych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się:

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

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **27MN**,
  - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MN/U** do **9MN/U**,
  - c) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenie **US**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
- inwestycji celu publicznego,
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
- c) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- d) stacji paliw lub punktów dystrybucji paliw,
- e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- h) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- i) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- j) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
- k) usług zamieszkania zbiorowego.

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

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat;
- 2) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;

- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> na terenach **5MN** i **6MN**,
  - b) nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**;
- 7) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 1 lit. d,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) jednego budynku usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) wiat;
- 2) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 1 lit. d,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych, w tym handlowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) wysokość budynków i budowli nie większą niż 9 m;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
  - 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%;
  - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT**, ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m.

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

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

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

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

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

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

§ 19. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji części terenów objętych planem w granicach:

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

2. W granicach krajobrazu priorytetowego ustala się:

- 1) w strefie A:
  - a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do materiałów charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji, m.in. mury typu „mur pruski”, mury otynkowane lub nieotynkowane z kamienia, elementy ozdobne drewniane lub ceglane, dachówki ceramiczne,

- b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych cech architektonicznych zespołu budowlanego zrealizowanego na początku XX wieku, w tym pokryć dachowych z blachy oraz okładzin drewnianych i drewnopodobnych na elewacjach,
- c) w przypadku realizacji elewacji otynkowanej stosowanie tynków w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki historycznej,
- d) geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych na terenach **MN** i **MN/U** - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

2) w strefie A i B:

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

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

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, U, UP, US,**
- b) nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> na terenach: **5MN, 6MN;**

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

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

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

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

**§ 22.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) dostęp do działek budowlanych z drogi o niższej klasie lub z drogi wewnętrznej w przypadku lokalizacji działek przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na działki z terenów **1KDZ** i **2KDZ** z wyjątkiem zjazdów na tereny: od **1KDW** do **3KDW**, **17KDW**, od **1MN/U** do **9MN/U**, **U**, **UP**;
- 4) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
  - a) na terenach **MN**: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy, w przypadku jego realizacji,
  - b) na terenach **MN/U**:
    - minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - minimum jedno miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
    - minimum jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
  - c) na terenie **U**:
    - minimum jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
    - minimum jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
  - d) na terenie **UP**: minimum jedno miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - e) na terenie **US**: minimum jedno miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.

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

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

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

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

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