

UCHWAŁA NR XXII/226/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Chłudowo - rejon ulicy Szkolnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Szkolnej, zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu że nie narusza ona 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku zmiany planu.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy określona w niniejszej uchwale nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć obszar pokryty nasadzeniami drzew i krzewów;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1U;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1US;
- 5) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 6;
- 3) dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy, jednak nie więcej niż o 1,5m;
- 4) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki części budynków wykraczających poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy, nadbudowy, odbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) jeżeli nie określono na rysunku zmiany planu inaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0m od planowanych dojazdów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,50 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych z uwzględnieniem §6 pkt 1 lit. g, h w następujący sposób:
 - a) zakaz wolno stojących reklam, w tym wolno stojących urządzeń reklamowych, tablic reklamowych trwale związanych z gruntem,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - c) górne krawędzie reklam, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - d) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 1,0m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, z uwzględnieniem pkt 12;

- 12) dopuszczenie niwelacji terenu dróg do nie więcej niż 1,50m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie stosowania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - e) w przypadku lokalizacji na terenie U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie 1U szczególną ochroną należy objąć budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, określony na rysunku zmiany planu, poprzez:
 - a) opiniowanie z właściwą służbą ochrony zabytków wszelkich prac remontowych, budowlanych, konserwatorskich,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną budynku ceglanego oraz posiadającego detal architektoniczny,
 - e) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie historycznego charakteru budynku w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
 - f) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania blachodachówki,
 - g) w przypadku obiektów usługowych zakaz umieszczania na budynku reklam, dopuszcza się zamieszczanie szyldów, tablic informacyjnych na elewacji oraz reklam w obrębie witryn,
 - h) zakaz lokalizacji na terenie działek z budynkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków wolno stojących urządzeń reklamowych, tablic reklamowych;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;

- 3) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, przylegających do terenu objętego planem ale znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w tym miejsca w garażach, z uwzględnieniem pkt 5, 6:
 - a) na terenach MN/U dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte $50,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej budynku, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny i usługowy,
 - c) na terenie 1U nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte $50,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej budynku,
 - d) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego o funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte $50,0\text{m}^2$ powierzchni usługowej budynku,
 - e) na terenie 1US nie mniej niż 5 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte $50,0\text{m}^2$ powierzchni usługowej budynku;
- 5) na terenie 1U oraz na terenach MN/U dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów w obrębie działki, poza miejscami postojowymi wymienionymi w pkt 4;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 4;
- 7) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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.

§ 12.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania w ramach określonych w zmianie planu wskaźników kształtowania zabudowy,

- c) na terenie 5MN dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki istniejących budynków w zabudowie zagrodowej w ramach określonych w zmianie planu wskaźników kształtowania zabudowy, z zakazem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy budynków inwentarskich,
- d) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
- e) na terenie 6MN dopuszczenie budowy dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §4 pkt 7,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, z uwzględnieniem lit g.,
- g) powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego nie więcej niż $60,0\text{m}^2$,
- h) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- i) wysokość zabudowy, z uwzględnieniem lit. j:
 - budynku mieszkalnego na terenie: 1MN, 2MN, 7MN nie wyżej niż 10,0m,
 - budynku mieszkalnego na terenie: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN nie wyżej niż 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 6,0m,
- j) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. i dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku,
- k) liczba kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem lit. l:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,
- l) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w lit. k dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację,
- m) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- n) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. o:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,

o) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w lit. n dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącej geometrii dachów,

p) nachylenie połaci dachowych z uwzględnieniem lit. q:

- budynku mieszkalnego: 35°-45°,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 45°,

q) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w lit. p, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu,

r) pokrycie dachów budynków mieszkalnych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,

s) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działek, w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,

t) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek oraz bezpośrednio przy granicy działek,

u) na terenach 5MN, 6MN należy urządzić pas zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem lit. v, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, za wyjątkiem zjazdów,

v) na terenach 5MN, 6MN należy urządzić pas zieleni izolacyjnej w miejscu istniejących budynków gospodarczych jedynie w przypadku ich rozbiórki,

w) na terenach 5MN, 6MN należy urządzić pas zieleni krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3, 4:

a) dla terenów 1MN, 3MN nie mniejszej niż 600,0m², z uwzględnieniem lit. d,

b) dla terenów 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN nie mniejszej niż 800,0m², z uwzględnieniem lit. c, d,

c) na terenie 7MN dla działki nr ewid. 647 dopuszcza się pozostawienie działki powstałej po wydzieleniu pasa drogowego 1KDD,

d) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
 - a) dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. c, d
 - b) dla terenów 2MN, 3MN, 6MN nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki,
 - c) dla działki nr ewid. 512/2 na terenie 7MN nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki,
 - d) za wyjątkiem działek przylegających do placów do zawracania dróg oraz działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2, 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przyległych dróg z uwzględnieniem lit. b,
 - b) na terenie 6MN dla działki nr ewid. 504/2 należy zapewnić dojazd z ulicy Szkolnej, znajdującej się poza granicami obszaru zmiany planu przez teren 3MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §10 pkt 4 lit. d, pkt 6.

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego, z uwzględnieniem lit. c, d, e, f,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania w ramach określonych w zmianie planu wskaźników kształtowania zabudowy,
 - d) na terenie 1MN/U dopuszczenie funkcji zamieszkania zbiorowego, związanej z istniejącym domem parafialnym,

- e) na terenie 2MN/U dopuszczenie przebudowy, remontu, rozbiórki istniejących budynków magazynowych z zakazem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy na cele inne niż ustalone w przeznaczeniu terenu,
- f) na terenie 3MN/U, dopuszczenie przebudowy, remontu, rozbiórki istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z zakazem rozbudowy, nadbudowy, odbudowy na cele inne niż ustalone w przeznaczeniu terenu,
- g) na terenach 2MN/U, 3MN/U dopuszczenie wydzielenia dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem §4 pkt 7,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, z uwzględnieniem lit i,
- i) powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego nie więcej niż 60,0m²,
- j) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- k) wysokość zabudowy, z uwzględnieniem lit. l:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie wyżej niż 10,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 6,0 m,
- l) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit.k dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą wysokość maksymalną budynku,
- m) liczba kondygnacji nadziemnych z uwzględnieniem lit. n:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,
- n) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w lit. m dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację,
- o) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- p) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,

q) nachylenie połaci dachowych z uwzględnieniem lit. r:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: 30°-45° za wyjątkiem dachów płaskich,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 45°,

r) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w lit. q, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu,

s) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,

t) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działek, w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,

u) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek oraz bezpośrednio przy granicy działek;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3, 4:

a) nie mniejszej niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;

3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:

a) nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;

4) ustalenia pkt 2, 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z uwzględnieniem §10 pkt 4 lit. a, b, pkt 5, 6.

§ 15.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż dwóch budynków usługowych oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. f:
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 10,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 6,0 m,
 - f) dla istniejącego budynku o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. e dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą wysokość maksymalną budynku,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, z uwzględnieniem lit. i,
 - i) dla istniejącego budynku z dachami o innej geometrii niż ustalonej w lit. h dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącej geometrii dachów,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 30°-45° z uwzględnieniem lit. k,
 - k) dla istniejącego budynku o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w lit. j, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu,

- l) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym, z uwzględnieniem §6, pkt 1, lit. f,
 - m) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działek, w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,
 - n) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek oraz bezpośrednio przy granicy działek;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3 i 4:
 - a) nie mniejszej niż $1000,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
 - a) nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek;
 - 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z uwzględnieniem §10 pkt 4 lit. c, pkt 5, 6.

§ 16.

Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1US, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowego, budynków szatni,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 8,0m przy dachu płaskim oraz nie wyżej niż 9,0m przy dachach dwuspadowych o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachach wielospadowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,
 - i) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 30°-45° za wyjątkiem dachów płaskich,
 - k) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działek w sposób przylegający do sąsiedniego budynku na całej długości ściany,
 - l) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek oraz bezpośrednio przy granicy działek;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3, 4:
- a) nie mniejszej niż 1000,0m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 18,0m, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek;
- 4) ustalenia pkt 2, 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §10 pkt 4 lit. e, pkt 6.

§ 17.

Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD:
 - na terenie 1KDD lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej,
 - na terenie 2KDD poszerzenie drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW:
 - lokalizację drogi wewnętrznej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 19.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: dla terenów MN, MN/U - 15%, dla pozostałych terenów - 5%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXII/226/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 29 września 2016 r.

Projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Szkolnej**, zwanej dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2016 r. poz. 672),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały nr XXXVI/350/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Szkolnej*.

Zmiana dotyczy części terenu objętego obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Szkolnej*, uchwalonym uchwałą nr XXVII/241/12 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 października 2012 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 19 grudnia 2012 r. poz. 6333), na którym występują grunty rolne klasy III.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Wystąpiono też do Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W oparciu o złożone wnioski sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 13-16 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, a także przez wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie w planie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz uzyskanie pozytywnego uzgodnienia ustaleń zawartych w planie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz odpowiednich zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, ochrony terenów mieszkaniowych i usługowych przed hałasem, zapisów regulujących sposób pozyskiwania ciepła dla celów grzewczych i technologicznych, nakazu realizacji pasów zieleni izolacyjnej oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz dotyczących uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do tego stanu własności oraz do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do projektu planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym przez możliwość składania wniosków do planu, zamieszczenie projektu planu na etapie wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, zorganizowanie dyskusji publicznych i rozpatrywanie uwag złożonych do projektu planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do AQUANET S.A. w Poznaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez częściowe uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag złożonych na etapie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej infrastruktury technicznej.

W wyniku uwzględnienia powyższych analiz projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednimi ustaleniami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa – mieszkaniowa i usługowa – zlokalizowana będzie na obszarze zwartej zabudowy jednostki osadniczej Chludowo, z bardzo dobrym dostępem do dróg publicznych – ulic: Kościelnej, Poznańskiej i Szkolnej, z możliwością podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w Zarządzeniu nr 206/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 20 października 2014 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb gminy i inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Rada Gminy Suchy Las – w oparciu o ww. analizę – podjęła w dniu 30 października 2014 r. uchwałę nr LII/563/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

W dniu 17 lutego 2014 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na występowanie w granicach opracowania planu gruntów rolnych klasy III, w trakcie sporządzenia planu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia ww. gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Decyzją z dnia 14 lipca 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

W planie droga o symbolu 2KDD ma szerokość tylko 5 m, ponieważ stanowi część (poszerzenie) drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, zaprojektowanej w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Szkolnej* uchwalonym uchwałą nr XXVII/241/12 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 października 2012 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 19 grudnia 2012 r. poz. 6333).

W dniach od 9 grudnia 2015 r. do 18 stycznia 2016 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 2 lutego 2016 r.

W dniu 11 stycznia 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 3 uwagi, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 1 uwagę,
- nie uwzględnił 2 uwag.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnioną uwagę a następnie, w dniach od 13 kwietnia 2016 r. do 16 maja 2016 r., powtórnie wyłożony do publicznego wglądu.

Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 31 maja 2016 r.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 1 uwagę (powtórzoną z I wyłożenia do publicznego wglądu), której Wójt Gminy nie uwzględnił.

W dniu 29 września 2016 r. projekt planu wraz z załącznikami, w tym z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu uchwała w sprawie planu, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHŁUDOWO - REJON ULICY SZKOLNEJ

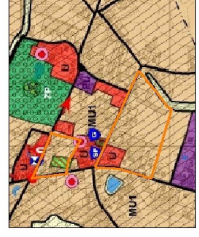
Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXII/226/16 Rady Gminy Suchy Las
z dnia 29 września 2016 r., ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia
poz.



SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS WRAZ ZE ZMIANAMI

skala 1:10 000



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRAKOWANIEM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - MU1 ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA
 - US ZABUDOWA SPORTU I REKREACJI
 - ZEPHYRY STAMOWEK ARCHIEOLOGICZNYCH
 - OBIEKTY LOKALNEJ INFRASTRUKTURY PUBLICZNEJ O ZNACZENIU LOKALNYM

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - US TEREN SPORTU I REKREACJI
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- INFORMACJE:**
- BUDYNEK LĄCZY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXII/226/16
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 29 września 2016 r.
 w sprawie: zmiany miejscowego
 planu zagospodarowania
 przestrzennego Chłudowo – rejon
 ulicy Szkolnej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – - w wersji z wyłożenia do publicznego wglądu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag - załącznik do Uchwały Nr XXII/226/16 z dnia 29 września 2016 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zakwestionowanie ustaleń projektu planu dla nieruchomości należącej do zgłaszających uwagi, w zakresie, w jakim na części działki nr 510/2, przewidują lokalizację drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, i zmiany układu tej drogi w ten sposób aby droga oznaczona 1 KDD poprowadzona została w całości na działce nr 509/2, ewentualnie zmiany klasy tej drogi z publicznej drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną (lub ciąg pieszojezdny) o szerokości 5 m.	W projekcie zmiany planu ustalono przeznaczenie terenu pod drogi publiczne klasy dojazdowej o symbolach: 1KDD i 2KDD w celu obsługi komunikacyjnej terenów 3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 8MN.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga złożona 2 razy – podczas I i II wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.
2	Sprzeciw dotyczący wycinki trzech drzew, koniecznej - zdaniem wnoszących uwagę - dla realizacji drogi publicznej dojazdowej 1 KDD.	Lokalizacja drogi publicznej dojazdowej o symbolu 1 KDD w projekcie zmiany planu może spowodować niezbędną wycinkę drzew na trasie tej drogi (od strony ulicy Szkolnej).	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXII/226/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 29 września 2016 r.
w sprawie: zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Chłudowo - rejon ulicy Szkolnej

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zakres inwestycji:
 - a) sieć wodociągowa - ok. 320 mb
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 320 mb
 - c) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 320 mb
 - d) drogi publiczne - ok. 2650 m²;
- 2) realizacja inwestycji:
 - wymienionych w pkt 1 lit. a, b - w oparciu o uchwałę nr XVIII/167/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę do AQUANET Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu – zgodnie z planami realizacyjnymi AQUANET S. A.,
 - wymienionych w pkt 1 lit. c, d – zgodnie z wieloletnimi planami finansowymi Gminy Suchy Las.

2. Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- dochody własne,
- dotacje,
- pożyczki preferencyjne,
- fundusze Unii Europejskiej,
- udział inwestorów w finansowaniu.