

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo –
Północny Zachód – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz 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.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chludowo – Północny Zachód – etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. 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 dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, o jednej, dwóch i więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuowanie minimum 50% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1RM;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 4) w granicach pasa zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 6 i 7;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości i liczby kondygnacji, w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 7) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 8) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem stawów przeznaczonych do oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM – kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły”.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki dla terenów 1MN, 2MN – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla terenów 1MN, 2MN – 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej zabudowy dla radaru meteorologicznego zlokalizowanego w miejscowości Wysogotowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, o łącznej powierzchni nie większej niż 40,0 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,90;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 6,0 m do najwyższego punktu dachu stromego;
- 8) geometrię dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej, ul. Wspólnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem poprzez teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 12. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego oraz wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i inwentarskich – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,

- c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 7,0 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 9,0 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - b) budynków inwentarskich – 9,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych garaży i wiat – 6,0 m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 6,0 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - d) budowli służących działalności rolniczej – 9,0 m;
- 9) geometrię dachów – dachy płaskie oraz strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego oraz budynków inwentarskich;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW w powiązaniu z drogą publiczną zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem, ul. Wspólną, poprzez teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD.

§ 13. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w przypadku realizacji takiego lokalu;

- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w granicach powierzchni biologicznie czynnych;
- 5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 13) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 2;
- 14) dopuszczenie zasilania w ciepło, chłód lub energię elektryczną z zastosowaniem instalacji odnawialnego źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystującej biomasę, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłyny oraz wodór odnawialny, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) dla energii wiatru dopuszczenie stosowania wyłącznie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. 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:

- 1) dla terenów MN – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

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

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