

UCHWAŁA NR XXXI/338/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół

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 ze zm.) 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 zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół, 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu wraz z częścią gospodarczą;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w której można lokalizować budynki;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Granice obszaru objętego planem stanowią jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory ścian – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia lub ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) stosowanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
 - e) kolorystyka dachów: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - kondygnacji podziemnych,
 - dojazdów i dojazdów,
 - obiektów małej architektury;
 - b) wydzielania działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.
- 4) zakaz lokalizacji:

- a) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- b) garaży blaszanych;
- c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o ile funkcja budynków będzie tego wymagała;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku, a w szczególności dostępu do niego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) skanalizowania rowu, o którym mowa w pkt 5).

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 3000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wojskowej kanalizacji teletechnicznej wzdłuż ul. Chłudowskiej;
- 2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 10) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
 - b) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania, w tym dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 30 miejsc dla funkcji kultu religijnego,
 - b) 4 miejsca dla funkcji zamieszkania zbiorowego;
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu.

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

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczonego symbolem U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynku lub budynków mieszczących funkcje:
 - a) kultu religijnego – kościoła,
 - b) zamieszkania zbiorowego związanych z budynkiem kultu religijnego – plebanii;
- 2) garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych, wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
- 3) dzwonnice kościelnych;
- 4) miejsc do parkowania w garażach w tym wbudowanych w budynek, wiatę lub na terenie.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczonego symbolem U ustala się następujące zasady:

- 1) wysokość budynku kościoła i plebanii – nie większą niż 20,0 m;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość dzwonnice kościelnych – nie większą niż 8,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dowolne.

§ 15. 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 20 %.

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

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