

UCHWAŁA NR XVI/131/16 RADY GMINY SULIKÓW

z dnia 29 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Dolna, w gminie Sulików.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/341/14 Rady Gminy Sulików z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Dolna, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików przyjętego uchwałą Nr XXI/136/2000 Rady Gminy Sulików z dnia 27 maja 2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XX/151/08 Rady Gminy Sulików z dnia 25 czerwca 2008 r., Rada Gminy Sulików **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Dolna, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Mała Wieś Dolna, w gminie Sulików.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załączniki nr 1, sporządzony w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3.

1. W planie określono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w ust. 4;
- 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

4. Na rysunku planu i w rozdziale 2 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe, które służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

§ 4.

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§ 5.

Tereny oznaczone symbolami od 1MN,U do 9MN,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 8 m dla garaży;
- 2) 12 m dla pozostałych budynków i budowli.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,60.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

9. Dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w ust. 5, 6 i 7 w przypadku prowadzenia robót budowlanych ustala się jako maksymalne: istniejącą wysokość zabudowy i istniejący wskaźnik zabudowy działki.

10. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:

- 1) od 30 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 2) od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.

11. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

12. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – 10 m.

13. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

14. Obsługa komunikacyjna – z istniejących dróg: powiatowej (KDL) i gminnej (KDD) oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

15. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla terenu 1MN,U - w odległości od 4 do 58 m od linii rozgraniczających;
- 2) dla terenu 2MN,U - w odległości od 6 do 42,5 m od linii rozgraniczających;
- 3) dla terenów 3MN,U, 6MN,U i 7MN,U - w odległości 6 m od linii rozgraniczających;
- 4) dla terenu 4MN,U - w odległości od 6 do 17,6 m od linii rozgraniczających;
- 5) dla terenu 5MN,U - w odległości od 6 do 16,5 m od linii rozgraniczających;
- 6) dla terenu 8MN,U - w odległości od 5 do 8 m od linii rozgraniczających;
- 7) dla terenu 9MN,U - w odległości od 6 do 11 m od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

16. Linie zabudowy poprowadzono w odniesieniu do ewentualnie lokalizowanych nowych obiektów kubaturowych, w przypadku rozbudowy budynków istniejących, które przekraczają ustalone linie, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają elewacje istniejących budynków od strony drogi.

§ 6.

Tereny oznaczone symbolami od **10RM**, **11RM** i **12RM**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, w tym drobne usługi rzemieślnicze i działalność gospodarcza;
- 2) obiekty gospodarcze i garaże;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 8 m dla garaży;
- 2) 12 m dla pozostałych budynków i budowli.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,70.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.

8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połąci głównych:

- 1) dla terenów 10RM i 11 RM – od 20 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 2) dla terenu 12RM – od 30 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 3) od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.

9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15 stopni.

10. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – 10 m.

11. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

12. Obsługa komunikacyjna – za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

13. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla terenu 10RM - w odległości od 6 do 20 m od linii rozgraniczających;
- 2) dla terenu 11RM - w odległości od 17,5 do 20 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7.

Teren oznaczony symbolem **13U**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i garaże;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,70.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 20 do 50 stopni.
7. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 20 m.
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.
9. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
10. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi powiatowej.
11. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Teren oznaczony symbolem **14P**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie dla właściciela nieruchomości.
 - 2) parkingi i garaże;
 - 3) zieleń urządzona;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – jak w stanie istniejącym.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – jak w stanie istniejącym.
6. Ustala się dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
8. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
9. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi powiatowej.
10. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu.

11. Linie zabudowy poprowadzono w odniesieniu do ewentualnie lokalizowanych nowych obiektów kubaturowych, w przypadku rozbudowy budynków istniejących, które przekraczają ustalone linie, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają elewacje istniejących budynków od strony drogi.

§ 9.

Tereny oznaczone symbolami od **15WS** do **18WS**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

§ 10.

Tereny oznaczone symbolami od **19Z** do **21Z**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zieleni.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 11.

Tereny oznaczone symbolami **22ZL** i **23ZL**

1. Podstawowe przeznaczenie – lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) drogi związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) zieleń niska;
- 4) wody powierzchniowe;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej – w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych.

3. Dla zabudowy związanej z gospodarką leśną ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

§ 12.

Tereny oznaczone symbolami **24Z,WS** i **25Z,WS**

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni;
- 2) wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną.

4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

§ 13.

Teren oznaczony symbolem **26E**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,30.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%.

§ 14.

Tereny oznaczone symbolami **27K i 28K**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,50.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%.

§ 15.

Tereny oznaczone symbolami od **29R do 34R**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny rolnicze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza i inwentarska związana z produkcją rolniczą;
- 2) drogi związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) wody powierzchniowe;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, łączności oraz gospodarki komunalnej;
- 5) urządzenia melioracyjne;

6) dolesienia.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi.

4. Ustala się zakaz lokalizacji ferm.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) dla budynków gospodarczych – 10 m.

2) dla innych obiektów budowlanych – 25 m.

6. Dla budynków gospodarczych ustala się dachy strome symetryczne.

7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.

8. Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy.

9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%.

§ 16.

Teren oznaczony symbolem **35KDL**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy lokalnej, w ciągu drogi powiatowej nr 2383D.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń.

3. Przekrój jednojezdniowy, dwupasowy.

4. Szerokość pasa drogowego – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 5,3 do 24 m.

§ 17.

Teren oznaczony symbolem **36KDD**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, w ciągu drogi gminnej nr 109800D.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. Szerokość pasa drogowego – według załącznika nr 1, to jest zmienna od 7 do 8 m.

§ 18.

Tereny oznaczone symbolami **37 KDW** i **38KDW**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń.

3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest:

1) dla 37KDW – 4 m;

2) dla 38KDW – od 5 do 29,6 m.

§ 19.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się:

- 1) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 2) zakaz stosowania blachy, blachodachówki i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;
- 4) zakaz stosowania w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odbłaskowych;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży.

2. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.

3. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.

4. W miejscach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących urządzeniach reklamowych;
- 2) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m² i maksymalny wymiar pionowy do 3 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
- 3) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m² mierzoną dla jednego budynku;
- 4) zabrania się sytuowania reklam na terenach lasów, w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron.

§ 20.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy zagrodowej do grupy „tereny zabudowy zagrodowej”, a tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych, a także ich zastąpienie kolektorami pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań.

5. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

7. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

8. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § od 5 do 15 oraz w §21 niniejszej uchwały.

§ 21.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) nr 2 - zagroda;
- 2) nr 3 - dom mieszkalno-gospodarczy;
- 3) nr 5 – zagroda;
- 4) nr 6 – zagroda;
- 5) nr 8 – zagroda;
- 6) nr 9 – dom mieszkalno-gospodarczy;
- 7) obok nr 9 - budynek gospodarczy;
- 8) nr 11 – budynek gospodarczy przy drodze;
- 9) nr 11a – zagroda;
- 10) nr 13 – zagroda;
- 11) nr 14 – dom;
- 12) nr 15 – zagroda;
- 13) nr 16 – zagroda;
- 14) nr 17 – zagroda;
- 15) nr 21 – zagroda;
- 16) między 21 i 22 – transformator;
- 17) nr 22 – zagroda;
- 18) nr 25 – zagroda;
- 19) nr 29 – zagroda (budynek mieszkalny i stodoła);
- 20) nr 30 – budynek gospodarczy ryglowy;
- 21) nr 32 – budynek gospodarczy;
- 22) nr 33 – zagroda;
- 23) nr 36 – dom i budynek gospodarczy;
- 24) nr 37 – zagroda;
- 25) nr 39 – dom;
- 26) nr 46 – budynek gospodarczy;
- 27) nr 47 – dom mieszkalno-gospodarczy;
- 28) nr 51 – budynek mieszkalno-usługowy.

2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych oraz:

- 1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
 - a) historycznie ukształtowana główna bryła budynku,

- b) zasada kompozycji elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- c) historyczny detal;

2) zakaz:

- a) zmiany kąta nachylenia głównych połaci dachowych,
- b) stosowania w jednym budynku zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej.

3. Część obszaru objętego planem leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, w której ustala się zachowanie historycznego układu dróg oraz historycznych podziałów.

4. Część obszaru objętego planem leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej OW, w której obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy zawarto w §19 ust. 1 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

6. Na obszarze objętym planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 22.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są drogi publiczne – lokalna i dojazdowa, drogi wewnętrzne oraz ogrodzenia od strony dróg publicznych.

2. Ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych oraz banerów – w tym na ogrodzeniach.

3. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

5. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych.

§ 23.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 24.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Ochronie podlegają grunty rolne i leśne, na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenach objętych planem, poza terenami lasów (ZL) ochronie podlega także pozostała istniejąca zieleń wysoka – obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

3. Część obszaru objętego planem leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego układu ruralistycznego oraz w granicach strefy obserwacji archeologicznej OW – obowiązują ustalenia zawarte w §21 niniejszej uchwały oraz wynikające z przepisów odrębnych.

§ 25.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na podstawie uchwały Rady Powiatu Zgorzeleckiego utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla terenów podlegających ochronie przed hałasem w zasięgu 6 m w głąb nieruchomości, licząc od granicy działki z granicą geodezyjną drogi powiatowej nr 2383D od linii zewnętrznej pasa drogowego po obu stronach jezdni. Obowiązują ograniczenia w zakresie przeznaczenia oraz sposobu korzystania z terenów wynikające z dokumentu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania oraz z przepisów odrębnych.

2. Teren objęty planem przecinają linie elektroenergetyczne wysokich napięć 400kV. W oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach) obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 26.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m – dla obsługi 4 i mniej działek budowlanych i szerokości 8 m dla obsługi większej ilości działek.

3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- 2) na terenach usługowych i produkcyjnych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 3) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się.

5. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe, w garażach lub pod wiatami i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.

§ 27.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej dopuszczając korzystanie z rozwiązań indywidualnych.

5. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną lub systemy indywidualne.

6. Ustala się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków powierzchniowych.

7. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem ustaleń §20 ust. 2.

8. W przypadku realizacji stacji transformatorowej dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

9. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

10. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków.

Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 28.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 900m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 15m.

4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1m.

§ 29.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,urządzenia i użytkowania terenów.

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z: urządzeniem placów budów – na czas trwania inwestycji oraz lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji docelowych rozwiązań.

§ 30.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowaw art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

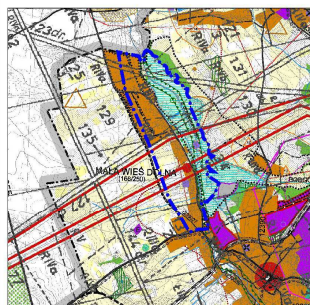
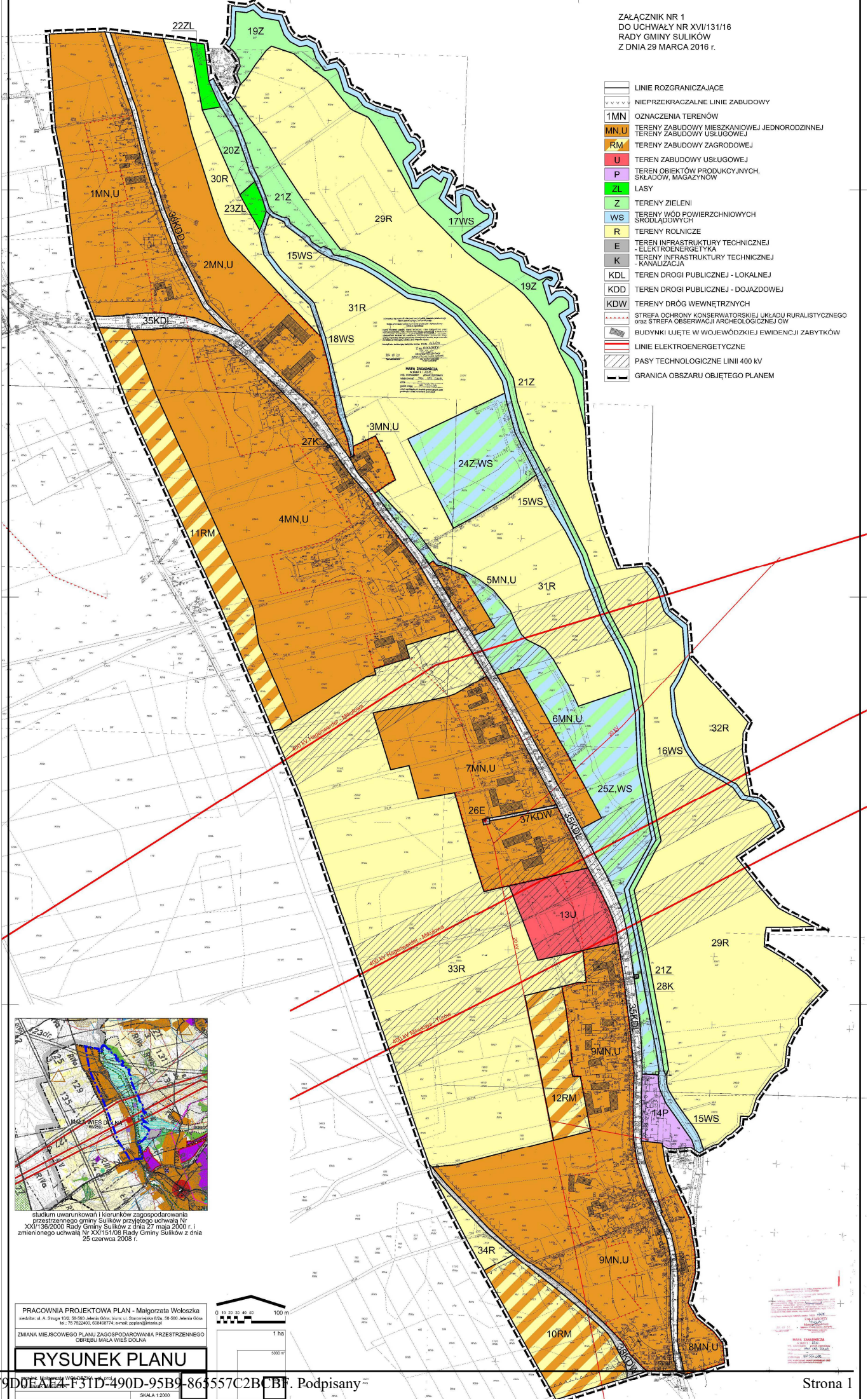
§ 32.

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

Wiceprzewodnicząca Rady

Genowefa Wilczak-Raczak

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN** OZNACZENIA TERENÓW
- MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- ZL** LASY
- Z** TERENY ZIELENI
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODKOWYCH
- R** TERENY ROLNICZE
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKA
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KDL** TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ OW
- BUDYNKI UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
- PASY TECHNOLOGICZNE LINII 400 KV
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



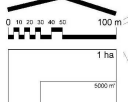
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików przyjętego uchwałą Nr XXII/196/2009 Rady Gminy Sulików z dnia 27 maja 2010 r. i zmienioną uchwałą Nr XX/151/08 Rady Gminy Sulików z dnia 25 czerwca 2008 r.

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN - Małgorzata Wołoszka
siedziba ul. A. Struga 119/2, 99-500 Jelenia Góra, biuro ul. Staromiejka 8/9, 99-500 Jelenia Góra
tel. 79 7522400, 92489874, e-mail: zpp@planprojekt.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MAŁA WIEŚ DOŁINA

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:2000



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w dużej części zabudowany, a tereny niezabudowane przeznaczone pod lokalizację nowej zabudowy leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, posiadają więc łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i teletechniczne oraz sieć oświetlenia ulicznego.
2. Zgodnie z ustaleniami planu część obszaru przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej. W związku z tym może wystąpić konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Część terenów przeznaczonych pod lokalizację nowego zainwestowania będzie przyłączana do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt ich właścicieli.
4. Realizacja ustalonego planem zainwestowania może również wymagać budowy nowych dróg i ich wyposażenia w kanalizację deszczową oraz oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
5. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa wyżej będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
6. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Po raz pierwszy dokumentacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wyłożona do publicznego wglądu w okresie od 15 września do 6 października 2015 roku. Nieprzekraczalny termin zgłaszania uwag wyznaczono na dzień 27 października 2015 r. W tym okresie uwagę złożył Pan Ryszard Gutkowski. Postulował on zmianę ustaleń dotyczących kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych (tereny od 1MN do 9MN) i ustalenie zakresu od 20 do 50 stopni, zamiast 40 do 50 stopni. Druga uwaga zawarta w piśmie dotyczyła dopuszczenia stosowania dachów czterospadowych, a nie wyłącznie dwuspadowych i dwuspadowych z naczółkami. Uwaga, po rozpatrzeniu przez Wójta, została w całości uwzględniona – w paragrafie 5 ust. 10 oraz w paragrafie 6 ust. 8 uchwały skorygowano wcześniejsze zapisy. Paragrafy te po zmianie otrzymały następujące brzmienie:

- §5, ust. 10 „*Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych:*
 - 1) *od 20 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;*
 - 2) *od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.*”
- §6, ust. 8 „*Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych:*
 - 1) *od 20 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;*
 - 2) *od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.*”

W związku z dokonanymi korektami ustaleń tekstowych projektu zmiany planu został on ponownie przesłany do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia. Ostatecznie uzgodniono następujące brzmienie korygowanych ustaleń:

- §5, ust. 10 „*Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:*
 - 1) *od 30 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;*
 - 2) *od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.*”
- §6, ust. 8 „*Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych:*
 - 1) *dla terenów 10RM i 11 RM – od 20 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;*
 - 2) *dla terenu 12RM – od 30 do 50 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;*
 - 3) *od 10 do 50 stopni – dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży.*”

W ostatecznym stanowisku Konserwator uzgodnił więc projekt zmiany, wyrażając zgodę na zmianę zapisów dotyczących kąta nachylenia dachów w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem od 1MN,U do 9MN,U oraz 12RM, ale w mniejszym niż postulowany w uwadze zakresie, to jest ustalono kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i usługowych od 30 do 50 stopni. Uwagę uwzględniono natomiast w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 10RM i 11RM, dla których ustalono kąt nachylenia połaci dachowych od 20 do 50 stopni. W odniesieniu do postulatu dopuszczenia dachów czterospadowych Konserwator wyraził zgodę na stosowną korektę zapisów projektu uchwały wyłącznie dla terenów od 10RM do 12RM.

Po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia WKZ dokumentacja zmiany planu została powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 stycznia do 9 lutego 2016 r. W trakcie wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, to jest do dnia 1 marca 2016 r. nie zostały zgłoszone uwagi ani do projektu zmiany planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.