

Sporządził:

bednar

(data i podpis)

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym:

(data i podpis)

Zatwierdzam:

Projekt

Jaworski

(data i podpis)

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULIKÓW

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików – etap I

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 3 ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/224/21 Rady Gminy Sulików z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików przyjętego uchwałą Nr XLVI/368/22 Rady Gminy Sulików z dnia 29 grudnia 2022 r., **uchwala się co następuje:**

Rozdział 1.**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików – etap I, zwaną dalej planem.

2. Planem obejmuje się obszar działek nr 40/3, 40/4, 41 i 42/2 położonych przy ul. Pocztowej w obrębie Sulików, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie 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) załącznik nr 4 – „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.).

4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

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

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu lub 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, obowiązkową formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 70% jego powierzchni, chyba, że z przepisów szczególnych wynika inaczej. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym miejsca postojowe, dojścia i dojazdy i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, uzupełniające lub 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 terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5. Teren oznaczony symbolem 1U

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) działalność rzemieślnicza i drobna działalność produkcyjna;
- 3) parkingi;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) zieleń urządzona i izolacyjna;
- 6) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 2) dla pozostałych budynków – 12 m.

4. Dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 3 m powyżej najwyższego elementu dachu i powierzchni rzutu nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, na którym dominanta jest realizowana.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,2.

7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.

9. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

10. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej złożonego z zimozielonych gatunków drzew i krzewów wzdłuż wschodniej granicy terenu oraz wzdłuż granicy południowej jeżeli w obrębie terenu 2U,P będą realizowane obiekty przemysłowe, produkcyjne, składy lub magazyny.

§ 6. Teren oznaczony symbolem 2U,P

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów i działalności gospodarczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) parkingi i place manewrowe;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 14 m;
- 2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego 20 m – w przypadkach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi, na części budynku nie przekraczającej 20%.

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

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

8. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

9. W przypadku realizacji usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej złożonego z zimozielonych gatunków drzew i krzewów wzdłuż wschodniej granicy terenu.

§ 7. Teren oznaczony symbolem 3KDD

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publiczne, klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń.

3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności:

- 1) okapy, gzymsy, ryzality i elementy odwodnienia dachu wysunięte o maksimum 0,50 m;
- 2) wykusze, ganki, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku;
- 3) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy bez ograniczeń w granicach własnej nieruchomości.

4. W miejscach, dla których na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

6. Dla nowych obiektów ustala się:

- 1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym, grafitowym lub brązowym;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej i dachówkowej oraz materiałów bitumicznych w pokryciach dachów stromych;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, szkła, łupka, dachówki;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych;
- 5) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odbłaskowych;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny usług w przypadku ich wykorzystania pod zabudowę usługową z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania kwalifikuje się jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń i spełniających wymogi przepisów antysmogowych.

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

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

5. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie: hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

6. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów.

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

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

9. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W granicach obszaru objętego planem nie ma obiektów i terenów podlegających ochronie. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną na obszarze objętym zmianą planu jest odcinek drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD, a także teren zabudowy usługowej (1U) jeżeli w jego granicach zostaną zlokalizowane usługi o charakterze publicznym.

2. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominat architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.

3. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV, dla której, do czasu ewentualnej przebudowy odcinka kolidującego z projektowanym zainwestowaniem, w pasie technologicznym o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

2. Część obszaru objętego zmianą planu znajduje się w granicach terenu górniczego złoża „Sulików”, na którym mogą występować przewidywane szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach terenu górniczego obiektów objętych ochroną akustyczną na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.

2. Dla dróg wewnętrznych lub dojazdów dopuszczonych do realizacji jako przeznaczenie uzupełniające w granicach terenów 1U i 2U,P ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 5 m.

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

1) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione;

2) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i pozostałej działalności gospodarczej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione.

4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

5. 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 produkcyjnych, związanych z działalnością gospodarczą, usługowych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

4. Ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach dróg wewnętrznych lub dojazdów oraz wzdłuż granic działek dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

5. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dopuszczając, w uzasadnionych przypadkach, odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.

8. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem systemów indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń § 9 ust. 2.

9. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu dla odbiorców.

10. W przypadku realizacji stacji transformatorowych lub masztów telekomunikacyjnych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek lub bezpośrednio do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ustalonych planem linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych.

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

12. Nie dopuszcza się instalowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do produkcji energii biomasę lub siłę wiatru.

13. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 16. 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 – 1000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 25 m.

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 – 10 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 5 m.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w 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 1%.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.








§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

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




ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE SULIKÓW - ETAP I

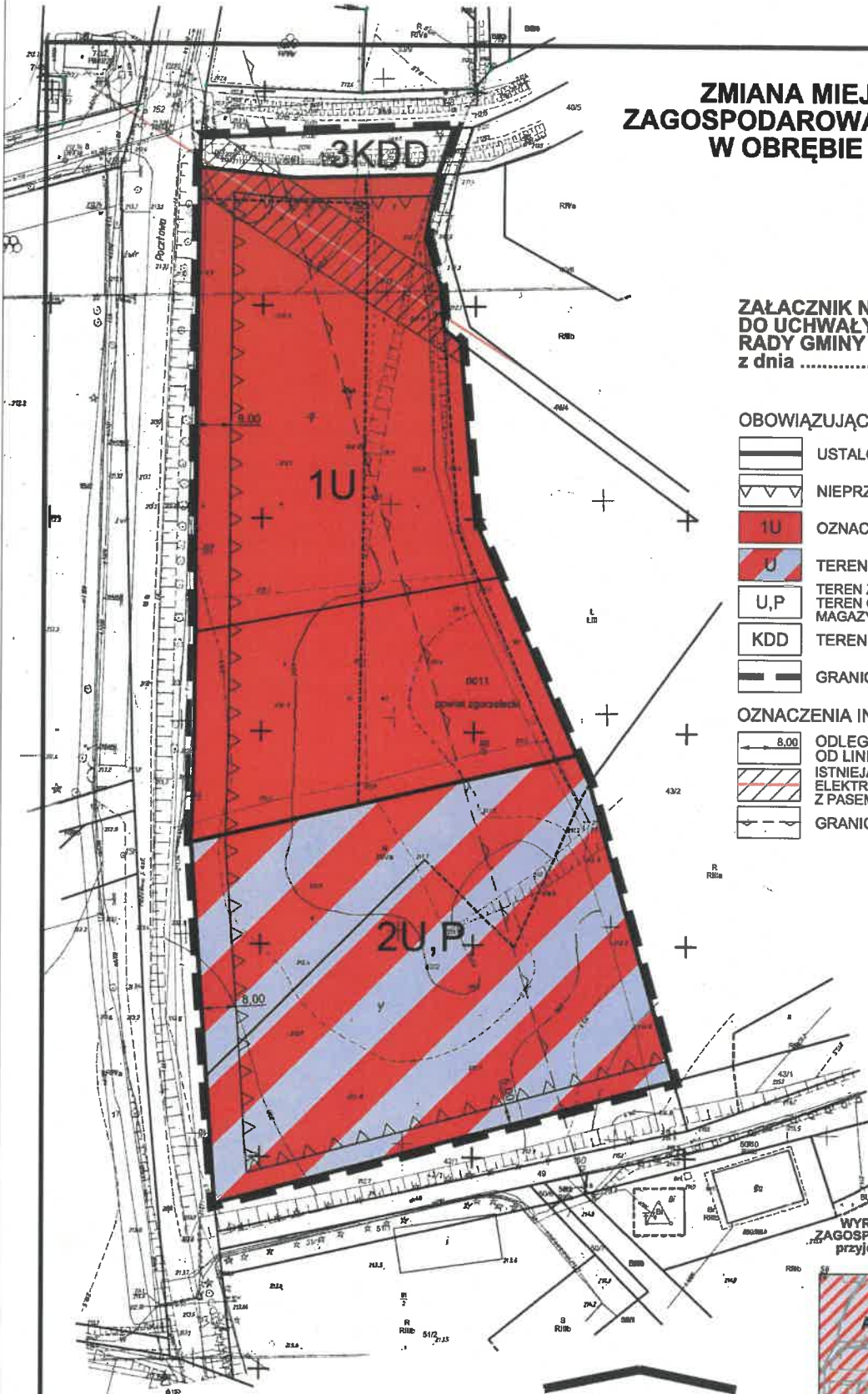
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../23
RADY GMINY SULIKÓW
z dnia 2023 r.

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

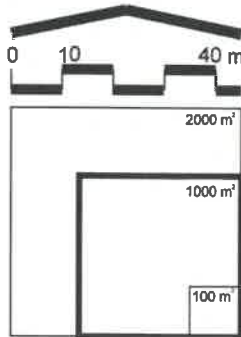
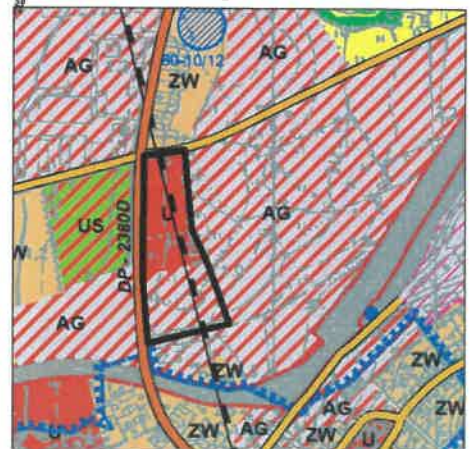
-  USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OZNACZENIA TERENÓW
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
-  KDD
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH (w metrach)
-  ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNICH NAPIĘĆ 20 kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
-  GRANICA TERENU GÓRNICZEGO ZŁOŻA "SULIKÓW"



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULIKÓW przyjętej uchwałą Nr XLVI/368/22 Rady Gminy Sulików z dnia 29 grudnia 2022 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN Małgorzata Wołoszka
siedziba: ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelenia Góra
tel.: +48 608498774; e-mail: pplan@interia.pl
NIP 6112104848, REGON 021864780

zespół autorski:
mgr inż. Małgorzata WOŁOSZKA - główny projektant
mgr inż. Daria GNIADZIK

mapa zasadnicza rastrowa i ewidencyjna wektorowa
pozwolone ze Starostwa Powiatowego w Zgorzlecu
licencja nr GK.6642.677.2023_P z dnia 07.07.2023 r.
układ współrzędnych: 2176
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulików

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików – etap I do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 20 października do 10 listopada 2023 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie terminu wyznaczonego na składanie uwag, to jest do dnia 27 listopada 2023 r. **do projektu zmiany planu nie zostały zgłoszone uwagi.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulików

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie 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

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, a więc posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

2. Realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami zmiany planu będzie miała charakter uzupełniająco istniejącą tkankę więc nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

3. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie również wymagać budowy nowych odcinków dróg publicznych oraz ich wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.

4. Jeżeli wystąpi konieczność realizacji zadań o których mowa w ust. 2 lub 3 źródłem ich finansowania będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulików

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona dla działek nr 40/3, 40/4, 41 i 42/2 położonych przy ul. Pocztovej w obrębie Sulików. Teren jest w całości wolny od zabudowy i zajmuje go zieleń, w przewadze nieurządzone oraz uprawy rolne. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się też sieci infrastruktury technicznej. Dla analizowanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików przyjęty uchwałą Nr XXXI/197/2001 z dnia 29 maja 2001 roku. Plan ten był w latach późniejszych kilkakrotnie zmieniany, zmiany te dotyczyły wyodrębnionych obszarów i nie obejmowały obszaru będącego przedmiotem niniejszej zmiany planu. Zgodnie z ustaleniami tego planu teren objęty aktualną zmianą planu oznaczono symbolem „26 UO”, a w ustaleniach szczegółowych ustalono, że jest to teren projektowanego gimnazjum. Ze względu na mniejszy niż obecnie wymagany, stopień szczegółowości ustaleń planu z 2001 roku – zarówno części tekstowej jak i graficznej, problemy z interpretacją niektórych zapisów, jak również dezaktualizację części ustaleń i pojawiające się nowe potrzeby inwestycyjne Gmina zdecydowała o konieczności dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików.

Politykę przestrzenną miasta określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików” przyjętym uchwałą XLVI/368/22 Rady Gminy Sulików z dnia 29 grudnia 2022 r. Objęty projektem niniejszej zmiany planu obszar, zgodnie z obowiązującym studium leży w części w granicach strefy usługowej oznaczonej symbolem „U”, w części jest to strefa aktywności gospodarczej oznaczona symbolem „AG”.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne. W dniu 15 czerwca 2021 r. Rada Gminy Sulików podjęła uchwałę Nr XXIX/224/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików. W pierwszej połowie 2023 r. zdecydowano, że prace nad zmianą planu zostaną podzielone i będą sporządzane etapowo, dla mniejszych obszarów położonych w granicach obrębu Sulików. Projektem zmiany planu sporządzanym w I etapie objęto obszar leżący w rejonie ul. Pocztovej o łącznej powierzchni około 1,9 ha. W granicach tego obszaru Gmina planuje realizację przedszkola, bloków wielorodzinnych SIM oraz remizy strażackiej.

W związku z tym, że uchwała inicjująca prace planistyczne została podjęta przed dniem 29 grudnia 2021 r. to na podstawie zapisów §12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do sporządzanego projektu zmiany planu miały zastosowanie przepisy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizując postanowienia Rady Gminy opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

O przystąpieniu do rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem zmiany planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mieszkańcy gminy oraz inni zainteresowani, zostali zawiadomieni poprzez ogłoszenie prasowe, a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i w biuletynie informacji publicznej. Poinformowane zostały również stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było tylko 9 wniosków. W odpowiedzi na formalne rozpoczęcie prac nie wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia przez Wójta Gminy. Wszystkie

złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych instytucji, które nie podlegają rozstrzygnięciu Wójta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt zmiany planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu zmiany planu.

Do projektu zmiany planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zgorzelcu.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 25 sierpnia 2023 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Komisja nie zgłosiła uwag do dokumentacji projektu zmiany planu. W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W granicach obszaru objętego opracowaniem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które jednak w zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego były przeznaczone na cele nierolnicze, to jest usługi oświaty (obszar oznaczono symbolem 26UO). W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.). W granicach opracowania nie występują grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 października do 10 listopada 2023 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 12 października 2023 r. W tym samym dniu obwieszczenie Wójta Gminy umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 9 listopada 2023 r. Do wyłożonej dokumentacji nie zgłoszono uwag.

Niniejsza zmiana planu realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

-plan uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące przeznaczenia terenu – jako kontynuacji przeznaczenia obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,

-plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznaczają się obszar, który leży w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, ponadto plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej,

-na obszarze objętym planem nie występują budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala natomiast zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

-plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań,

-plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów w części zainwestowanych, przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto projektowana funkcja (zabudowa usługowa, usługowo-mieszkaniowa i usługowo-produkcyjna) będzie stanowiła kontynuację funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,

-dokument uwzględnia prawo własności – właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętych planem jest gmina oraz osoba fizyczna,

-plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia,

-plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci,

-w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; w procedurze sporządzania zmiany planu odbyła się dyskusja publiczna,

-plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętego planem oraz sąsiednich, a wprowadzone ustalenia pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców miasta.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Sulików tego rodzaju ocenę opracowano w roku 2018 r. i przyjęto uchwałę Nr XLII/335/18 Rady Gminy Sulików z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików. W paragrafie 1 pkt 2 uchwały stwierdzono potrzebę aktualizacji planów miejscowych z uwzględnieniem wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określonego w załączniku nr 1 do uchwały. Obszar obrębu Sulików, którego część została objęta niniejszą zmianą planu został wskazany w wyżej wymienionym opracowaniu jako wymagający podjęcia prac związanych ze sporządzeniem planu.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia projektu planu, dokument ten wpłynie na finanse

gminy w następującym zakresie:

-po stronie korzyści może wystąpić przychód z tytułu: podatku od gruntów pod działalność gospodarczą, podatku od powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz ewentualnej sprzedaży gruntów komunalnych i podatku PCC.

-po stronie kosztów - nie prognozuje się wydatków i strat.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze objętym zmianą planu.