

**Uchwała Nr.....
Rady Gminy Sułoszowa
z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Wielmoża przy ul. Doliny Zachwytu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/297/2018 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Wielmoża przy ul. Doliny Zachwytu,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułoszowa przyjętego Uchwałą nr XXXIX/314/2014 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 30 października 2014 r., zmienionym Uchwałą nr VII/49/2015 r. z dnia 23 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą nr XXIV/193/2017 z dnia 14 lutego 2017 r., Rada Gminy Sułoszowa uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Wielmoża przy ul. Doliny Zachwytu, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dojazdy niewydzielone** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 12) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, dojazdy niewydzielone i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części do kalenicy; jeżeli budynek jest położony na stoku wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu w połowie długości lub szerokości budynku równoległej do linii spadku stoku do kalenicy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) stanowiska archeologiczne.

2. Oznaczeniem dodatkowym niestanowiącym ustaleń planu jest opis: Tereny w całości zlokalizowane są w granicach Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E) (Id 1272).

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN/ot - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w otulinie OPN;**
- 2) **R - tereny rolnicze;**
- 3) **KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.**

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 20%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6. Na obszarze objętym planem wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 7 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały,
 - c) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej.

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia:

- 1) w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E) (Id 1272);
- 2) w granicach Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów MN/ot, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 12. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.
2. W obrębie chronionego stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W obszarze objętym planem ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD jako przestrzenie publiczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym;
- 2) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż 32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż 160 mm do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem do oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach własnej działki na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) poprzez budowę kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż 200 mm związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
 - c) w odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych narażonych na zanieczyszczenie, należy uwzględnić realizację urządzeń zapewniających odpowiednie podczyszczanie tych wód;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §17;
 - 7) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
 - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 4) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW;
- 2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 18. 1. Obowiązuje obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem bezpośrednio z drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD oraz z drogi gminnej ul. Doliny Zachwytu, położonej poza granicami obszaru objętego planem, powiązanych z układem dróg gminnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązują:

- 1) lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla usług nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo, co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarte parkingi terenowe;
- 2) garaże wbudowane lub wolnostojące.

3. Na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, z wyłączeniem budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które zawarte są we wskaźnikach wskazanych w ust. 2.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/ot, 2MN/ot, 3MN/ot** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w otulinie OPN;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w odrębnym budynku, zajmujące nie więcej niż 3% powierzchni działki budowlanej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem ust. 4;

- 3) pokrycie dachów gontem, dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą lub materiałami bitumicznymi, w kolorze ceglastym, czerwonym, czerwono-brązowym, blachy ocynkowanej bądź popielatym;
 - 4) kolorystyka obiektów budowlanych w jasnych tonacjach.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych dachy o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.
7. Ustalenia, o których mowa w ust. 6, nie obowiązują przy wydzielaniu działek:
- 1) pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) w celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej.

3. Inwestycje, o których mowa w ust. 2, nie mogą być realizowane, jeżeli ich realizacja wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio: drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
- 4) zieleń przydrożną;
- 5) miejsca parkingowe.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej: 5 m.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sułoszowa.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Sułoszowa*