



UCHWAŁA Nr XXXI/258/2001 **Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 25 czerwca 2001 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Sobótce nr XVI/132/2000 z dnia 29 lutego 2000 r.

**Rada Miejska w Sobótce
uchwała, co następuje :**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Rogów Sobócki w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Granice terenu objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rogów Sobócki określone są na rysunku planu, stanowiącym integralną część i załącznik do uchwały.
2. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 obowiązuje w zakresie oznaczeń określonych w legendzie.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania terenu w tym szczególnie:
 - 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - 4) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust.1 składają się:
 - 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 2,
 - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale 3.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące; dopuszcza się ich korekty wynikające z warunków użytkowania i władania terenu.
4. O ile rysunek planu i ustalenia szczegółowe nie określają szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne.

§ 6

Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologii.

Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych (nieruchomych lub ruchomych) ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

§ 7

Wyklucza się lokalizację inwestycji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.

§ 8

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci jak również istniejące w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 3.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach zabudowy mieszkaniowo - rzemieślniczej (MN/UR) oraz terenach usług

komercyjnych (UC). Urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzeniem ścieków oraz zaopatrzeniem w energię elektryczną mogą być także lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) poprzez wydzielenie niezbędnej części terenu, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.

4. W przypadkach inwestycji technicznych, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia zaopatrzenia w wodę itp., związanych z terenem objętym niniejszym planem, których potrzebę i lokalizację określi zarządca sieci ustala się obowiązek przekazania przez właściciela gruntu, terenu niezbędnego dla ich realizacji. Lokalizacja urządzeń technicznych nie może ograniczać (uniemożliwiać lub utrudniać) właściwego zagospodarowania działki, której części dotyczy.
5. Wszelkie inwestycje w zakresie realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach określonych w § 1 wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

§ 9

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego.
2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dopuszczenie budowy rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się wymóg stosowania kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych; ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.
5. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych, takich jak olej opałowy, energia elektryczna lub gaz.
6. Odpady związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych nie mogą stwarzać uciążliwości dla otoczenia.

§ 10

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
2. Korekty elementów układu komunikacyjnego, o których mowa w ust.1 mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic.
3. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
4. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem UC/MN ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu na usługi komercyjne;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń obsługi komunikacyjnej - stacji paliw płynnych z usługami towarzyszącymi i zapleczem socjalnym; w takim przypadku podłoże na terenie stacji należy uszczelnąć w sposób uniemożliwiający przedostawanie się produktów ropopochodnych do

gruntu; odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić za pośrednictwem separatorów olejów i smarów;

- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od granicy terenu z ulicą 47811 Z, 10 m od granicy terenu z ulicą KD-1 i 6 m. od granicy terenu z ulicą KD-2;
 - 5) w przypadku przeznaczenia terenu na usługi, o których mowa w pkt. 1 lub 3 wymóg zapewnienia przez inwestorów utwardzonych miejsc parkingowych z przeznaczeniem co najmniej 2 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych dla każdego parkingu;
 - 6) nieprzekraczalną wysokość zabudowy 9 m, z dominantami o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy + 50%.
2. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodziną wolnostojącą;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą dojazdową KD-1, 6 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą dojazdową KD-2 na odcinkach wskazanych w rysunku planu oraz 5 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Słoneczną ;
 - 3) podziały wewnętrzne terenów wskazane w rysunku planu są orientacyjne, dopuszcza się wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 900 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 24 m;
 - 4) powierzchnia zabudowy każdej z działek nie może przekraczać 300 m²;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji;
 - 6) w projektowanych budynkach należy zastosować dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym; otwory okienne i drzwiowe należy rozmieścić symetrycznie, zastosować regularne podziały stolarki okiennej.
3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem MN/UR ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu na usługi rzemieślnicze lub handlowe;
 - 3) wyklucza się usługi uciążliwe;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od granicy terenu z ulicą 47811 Z i 6 m od granicy terenu z ulicą KD-2;
 - 5) zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać 2 kondygnacji + poddasze, wymagane dachy spadziste o symetrycznych połaciach, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 6) zabudowa związana z działalnością gospodarczą zintegrowana z budynkami mieszkalnymi lub wolnostojąca winna być kształtowana jako budynki parterowe o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych;
 - 7) w przypadku działalności rzemieślniczej, której funkcjonowanie może powodować zanieczyszczenie gruntu należy wprowadzić zabezpieczenia, o jakich mowa w ust. 1 pkt. 2.
4. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem EE ustala się przeznaczenie terenu na stację transformatorową.
5. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem NO ustala się przeznaczenie terenu na przepompownię ścieków sanitarnych.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego symbolem KD-1 (droga gminna nr 4730006D) ustala się:
 - 1) przeznaczenie na ulicę dojazdową;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m;
- 3) szerokość jezdni co najmniej 6,0 m;
- 4) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej;
- 5) zakaz nasadzeń wysokiej zieleni w odległości co najmniej 15 m od terenów kolejowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem KD-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie na niepubliczne ulice dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m;
- 3) szerokość jezdni co najmniej 6,0 m;
- 4) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej lub brukowej;
- 5) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 13

Dla terenów określonych w § 1 uchwały ustala się stawkę procentową określoną w art. 36 ust. 3. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 14

W granicach terenu określonego w § 1 i w załączniku wymienionym w § 2 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy i Miasta w Sobótce nr XIV/89/91 z dnia 02.10.1991 r.

§ 15

Uchyla się uchwałę Nr XXX/250/2001 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 kwietnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Sobótce

[Podpis]
mgr Joanna Kiciatek