

**SOBÓTKA**



**UCHWAŁA Nr XXVIII/235/05**  
**Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 11 lutego 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 301/3, 301/4, 363/1, 369, 370, 371, 372, 373/1 wraz z przyległymi drogami i rowami, położonego w obrębie wsi Sulistrowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Nr XI/92/2003 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 23.10.2003 r.

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

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 301/3, 301/4, 363/1, 369, 370, 371, 372, 373/1 wraz z przyległymi drogami i rowami, położony w obrębie wsi Sulistrowice.

**§ 2**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3**

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:
  - 1) linie podziału wewnętrznego,
  - 2) proponowane lokalizacje budynków letniskowych.

**§ 4**

1. W planie ustala się:

- 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 4, 7 i 11 są określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały, ustalenia, o których mowa w pkt. 12 są określone w rozdziale 4, ustalenia, o których mowa w pozostałych pkt. są określone w rozdziale 3.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego terenu

### § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ze względu na położenie terenu w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego ustala się:

- 1) wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
- 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych krajobrazowo, w tym obiektów nie będących budynkami letniskowymi o kubaturze powyżej 100 m<sup>3</sup>, obiektów architektury ogrodowej wykonanych z materiałów innych niż drewno lub kamień, zwartych ogrodzeń, ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 3) wymóg uzyskania opinii o projektach budowlanych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Dyrektora Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych,
- 4) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymaga się przeprowadzenia przez uprawnionego archeologa ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.



## § 7

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych.

## § 8

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 3

## Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

## § 9

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL 1, MNL 2, MNL 3, MNL 4 i MNL 5 ustala się przeznaczenie na zabudowę letniskową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności towarzyszącej zabudowie letniskowej, która może pogorszyć stan środowiska,
    - b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery, paliwo stałe może być stosowane wyłącznie do kominków.
  - 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granic terenów z terenem dróg KDL, KDD 2 i KDD 3, 8 m od granic terenów z terenem drogi KDW 5 oraz 6 m od granic terenów z terenami dróg KDD 1, KDW 1, KDW 2, KDW 3 i KDW 4,
    - b) powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 10% powierzchni działek,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 70% powierzchni działek,
    - d) budynki letniskowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
    - e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
    - f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 37 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
    - g) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę odpowiadającą formie budynków letniskowych.
  - 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) teren MNL 1 może być podzielony na nie więcej niż 8 działek, teren MNL 2 może być podzielony na nie więcej niż 5 działek, teren MNL 3 może być podzielony na nie więcej niż 15 działek, z tego nie więcej niż 5 wzdłuż drogi KDW 5, teren MNL 4 może być podzielony na nie więcej niż 8 działek, teren MNL 5 może być podzielony na nie więcej niż 2 działki,
    - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 24 m,
    - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 1200 m<sup>2</sup> – dla terenów MNL 1 i MNL 2, 1500 m<sup>2</sup> – dla terenu MNL 4 oraz 1600 m<sup>2</sup> – dla terenów MNL 3, MNL 5,



- d) dla działek położonych przy drogach KDW 1, KDW 2, KDW 3 i KDW 4 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90°, dla pozostałych działek nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogi.
- 4) Nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy.
- 5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci, dopuszcza się dodatkowo własne ujęcia,
  - b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci, szafki pomiarowe ze złączami kablowymi zaleca się lokalizować jako zblokowane na granicach sąsiadujących posesji.

#### § 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie na zielenie niepubliczną, urządzonej o charakterze rekreacyjnym.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się podziały nieruchomości służące powiększeniu posesji zlokalizowanych na terenie MNL 4.

#### § 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN ustala się przeznaczenie na zielenie ochronną, nieurządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz podziału nieruchomości.

#### § 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe – rów melioracyjny.

#### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się przeznaczenie na drogę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia techniczne oraz zielenie pod warunkiem zachowania jezdni o szerokości co najmniej 5,5 m.
  - 2) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) szerokości w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w części północnej zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

#### § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD 1 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) w liniach rozgraniczających drogi mogą być lokalizowane urządzenia techniczne oraz zielenie pod warunkiem zachowania jezdni o szerokości co najmniej 5,5 m.

- 2) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z wyjątkiem części południowej, dla której szerokość określa rysunek planu,
  - b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
  - c) w miejscu skrzyżowania z drogą KDD 2 należy zastosować ścięcie zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 2 ustala się przeznaczenie na drogę publiczną pieszojezdną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się obowiązek przeznaczenia części nieruchomości nr 301/5 i 301/6 o szerokości 4 m na poszerzenie drogi o nr ewid. 301/3,
  - 2) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających łącznie z terenem drogi o nr ewid. 301/3 - 8 m,
    - b) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

#### § 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 3 ustala się przeznaczenie na drogę publiczną dojazdową.

#### § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW 1, KDW 2, KDW 3, KDW 4 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) szerokości w liniach rozgraniczających KDW1, KDW 3, KDW 4 - 6 m, KDW 2 – 8 m, z placami do nawrotu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) w miejscach skrzyżowań należy zastosować ścięcia o wymiarach 5 x 5 m.

#### § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW 5 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 2) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) w miejscach skrzyżowań należy zastosować ścięcia o wymiarach 5 x 5 m.



#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

##### § 19

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL 1, MNL 2, MNL 3, MNL 4, MNL 5, KDW 1, KDW 2, KDW 3, KDW 4, KDW 5, ZP w wysokości 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami W, ZN, KDL, KDD 1, KDD 2, KDD 3 w wysokości 0%.

##### § 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

##### § 21

Uchyła się uchwałę nr XXVII/226/05 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 27 stycznia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 166/2, 166/3, 177 położonych w obrębie wsi Sulistrowice.

##### § 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Sobótce  
  
Anna Kwaśniewska