

SOBÓTKA



**UCHWAŁA Nr XXVIII/236/05
Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 11 lutego 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 166/2, 166/3, 177 położonych 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/93/2003 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 23.10.2003 r.

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

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 166/2, 166/3 z późniejszymi podziałami, 177 z późniejszymi podziałami położonych 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.

§ 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 Śląskiego 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 m³, 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 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 KDZ, KDW1, KDW 3 i od granic terenów z terenem drogi powiatowej nr P1991, 6 m od granic terenów z terenem drogi KDW 2,
 - b) powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 150 m² dla działek o powierzchni do 3000 m² oraz 5% powierzchni działek dla działek większych niż 3000 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 80% 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 dachów 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 12 działek, teren MNL 2 może być podzielony na nie więcej niż 6 działek,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 24 m,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1800 m²,
 - d) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi na 70 - 90°.
 - 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 MNL 3 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 6 m od granic terenów z terenami dróg wewnętrznych KDW 2 i KDW 4,
 - b) powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 150 m² dla działek o powierzchni do 3000 m² oraz 5% powierzchni działek dla działek większych niż 3000 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 80% 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 dachów odpowiadającą formie budynków letniskowych.
 - 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) teren może być podzielony na nie więcej niż 4 działki,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 24 m,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - d) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi na 60 - 90°.
 - 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.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL 4 ustala się przeznaczenie na zabudowę letniskową.
2. Na terenie, o którym 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 granicy terenu z terenem drogi KDW 3 i 6 m od granicy terenu z terenem drogi KDW 2,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku letniskowego na terenie nie może przekroczyć 5% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 80% powierzchni terenu,
 - d) budynek letniskowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
 - e) wysokość budynku 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) dach dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 37 - 45°, kryty 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 dachu odpowiadającą formie budynku letniskowego.
 - 3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zakaz podziału terenu.
 - 4) Nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz 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.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie na użytkowanie rolnicze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się przeznaczenie na poszerzenie drogi powiatowej nr P1990.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW 1 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia techniczne oraz zieleń 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 placem do nawrotu o wymiarach 15 x 15 m,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
 - c) w miejscu skrzyżowania z drogą powiatową nr P1991 należy zastosować ścięcie zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW 2, KDW 3 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia techniczne oraz zieleń 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,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
 - c) w miejscach skrzyżowań należy zastosować ścięcia o wymiarach 5 x 5 m.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW 4 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m.

§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną – pieszą o szerokości w liniach rozgraniczających 4,5 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18

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, KDW 1, KDW 2, KDW 3, KDW 4 w wysokości 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, KDZ, KDWp w wysokości 0%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 20

Uchyla się uchwałę nr XXVIII/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.

§ 21

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

w Sobótce


Anna Kwaśniewska