



SOBÓTKA

UCHWAŁA Nr VII/51/99
Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 kwietnia 1999 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego położonego we wsi SULISTROWICE.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy i Miasta w Sobótce nr XXVIII/211/96 z dnia 26 listopada 1996 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego położonego w Sulistrowicach, w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
 - 4) zasady i warunki podziału terenów 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.
3. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 obowiązuje w zakresie wszelkich oznaczeń z wyjątkiem wewnętrznych podziałów terenów (obowiązują ustalenia § 4, p. 3) oraz lokalizacji budynków.

§ 3.

Wskróć w dalszej części 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, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

- 5) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru;
- 6) 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

§ 4.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako :
 - 1) ciągłe - oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
 - 2) przerywane - oznaczają orientacyjne granice terenów; możliwa jest korekta ich przebiegu. Przebieg linii rozgraniczających winien wynikać z warunków konfiguracji terenu oraz potrzeb inwestycyjnych i może być określany w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów szczególnych.
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 korekty ich przebiegu, przy zachowaniu następujących kryteriów :
 - 1) powierzchnie działek przeznaczonych na usługi turystyki i zabudowę pensjonatową nie mogą być mniejsze, niż 4000 m²;
 - 2) powierzchnie działek przeznaczonych na zabudowę lotniskową nie mogą być mniejsze, niż 1000 m²;
 - 3) działki, których powierzchnie przed wejściem w życie niniejszej uchwały nie spełniają kryteriów, określonych w p. 1) i 2) mogą być przeznaczone na lokalizacje pojedynczych obiektów o odpowiedniej funkcji.
4. O ile rysunek planu i ustalenia szczegółowe nie określają szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne.

§ 5.

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 Oddziału Służby Ochrony Zabytków. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych (nieruchomych lub ruchomych) ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

§ 6.

Wyklucza się lokalizacje inwestycji towarzyszących, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.

§ 7.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną :

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i poprzedzać 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 oznaczonych w rysunku planu symbolem UTL/UT oraz ZN jako inwestycji komunalnych lub własnych inwestorów.
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.

§ 8.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
 - 2) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w projektowanych ulicach.
2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się budowę linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych. Ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.
4. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

§ 9.

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
2. Korekty elementów układu komunikacyjnego 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 elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 10.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **UTL/UT** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę letniskową, pensjonatową, tereny usług turystyki i rekreacji.
2. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia części terenów lub budynków na funkcje usługowe z zakresu sportu, kultury, gastronomii i handlu, jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy nie będą takich lokalizacji wykluczać.
3. Wyznacza się strefy wykluczone z zabudowy, wskazane w rysunku planu, w obrębie których wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem inwestycji, o których mowa w § 7, pkt. 3.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od frontowych granic działek w odniesieniu do zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy lokalnej KL.
5. Wysokość zabudowy pensjonatowej i usługowej z zakresu turystyki nie może przekraczać 3 kondygnacji a zabudowy letniskowej 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Ustala się zakaz wypiętrzania piwnic budynków - poziom podłogi przyziemia w strefie wejściowej budynków nie może przekraczać wysokości + 0,50 m ponad naturalny poziom terenu.
6. Projekty budowlane wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,2 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno); zaleca się żywopłoty.
Burmistrz Miasta i Gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **ZN** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na zieleni izolacyjną.
2. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi nr 47887 KD V - 10 m.
3. Szerokość pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż rowów melioracyjnych - 4 m z każdej strony.
4. W granicach terenów zieleni izolacyjnej mogą być prowadzone podziemne sieci uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
5. Tereny położone wzdłuż drogi 47887 KD V mogą być terenami prywatnymi, związanymi z działkami zabudowy letniskowej, pensjonatowej i usług turystyki UTL/UT; w ich obrębie możliwe są realizacje wjazdów na tereny działek, które nie mają zapewnionego dojazdu z ulicy lokalnej KL, ulic dojazdowych KD oraz ciągów pieszojezdnych KP.
6. Tereny położone wzdłuż rowów winny być ogólnie dostępne.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **RZ** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na użytki zielone.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na rekreację plenerową, związaną z przyległymi terenami zabudowy letniskowej, pensjonatowej i usług turystyki.

3. Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **W** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na rowy melioracyjne.
2. Ustala się zakaz likwidacji rowów, całkowitego lub częściowego ich przykrywania.
3. Dopuszcza się budowę mostów lub kładek o ile zagospodarowanie terenów przyległych to uzasadnia.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **KL** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na ulicę lokalną.
2. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy szerokości jezdni 6 m, z obustronnymi chodnikami o szerokości 1,5 - 2 m.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **KD** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na ulice dojazdowe, z zastrzeżeniem p.3.
2. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających 6 - 8 m, zakończonych placzkami manewrowymi o wymiarach min. 20 x 20 m.
3. O ile podział przyległego terenu, oznaczonego symbolem UTL/UT nie wymaga wydzielenia ulicy dojazdowej, tzn. zostanie zapewniony dojazd do działek z ulicy lokalnej KL oraz do nie więcej niż 2 działek z drogi 47887 KD V dopuszcza się przeznaczenie terenu na zabudowę letniskową, pensjonatową, tereny usług turystyki i rekreacji; w takim przypadku dla terenu obowiązują ustalenia § 10.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **KP** ustala się :

1. Przeznaczenie terenu na ciągi pieszojezdne.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających 4 - 8 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 17.

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa 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), w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Sobótce
mgr Joanna Kwiatek