

**UCHWAŁA NR XXVII/275/12
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE**

z dnia 30 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w południowo – wschodniej części wsi Sulistrowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/368/10 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 27 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo – wschodniej części wsi Sulistrowice, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka”

uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo – wschodniej części wsi Sulistrowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – treść niniejszej uchwały;
- 2) graficznej – rysunek planu.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są :

- 1) załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy katastralnej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt iż w granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ze względu na fakt, iż w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wskazane w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka; tereny oznaczone symbolami 1.KDD oraz 2.KDD mają charakter przestrzeni publicznej.

§ 4.1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:

- 1.MNL – 2.MNL – tereny zabudowy lotniskowej;
- 1.R – tereny rolnicze;
- 1.KDD, 2.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza wyznaczoną linią zabudowy;

3) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne itp. oraz związane z nimi obiekty i urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 uchwały;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie (min. 51% powierzchni terenu);

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

8) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć szerokość działki budowlanej, w części która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

10) terenowych urządzeniach komunikacji – należy przez to rozumieć naziemne elementy systemu komunikacji samochodowej, rowerowej oraz pieszej, takie jak: dojazdy, dojścia i parkingi terenowe oraz elementy komunikacji zbiorowej, zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające;

11) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy (obszaru zajętego przez budynek po obrysie zewnętrznym w stanie wykończonym, nie wliczając powierzchni tarasów, schodów zewnętrznych, podjazdów itp.) do powierzchni działki budowlanej;

12) zabudowie lotniskowej – należy przez to rozumieć budynki służące zaspokojeniu potrzeb rekreacyjnych, sportowych i innych,

13) zieleni – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleni realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) zakazuje się stosowania przesł prefabrykowanych betonowych i ogrodzeń pełnych;

2) ustala się zasady usytuowania tablic, szyldów i innych nośników reklamowych i informacyjnych:

- a) na terenach 1.MNL, 2.MNL dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych w formie tablic analogowych o maksymalnej powierzchni 2,5 m²; zakazuje się stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy oraz tablic ze świecącymi elementami złożonymi z diod LED;
- b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach 1.KDD oraz 2.KDD.

§ 7. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - na terenach oznaczonych symbolami 1.MNL, 2.MNL ,
- 2) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie każdego terenu, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska (ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi), następnie zanieczyszczenia te winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnia się na terenie 1.R lokalizację siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, wymienione w zał. I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE.L.92.206.7, Dz. U.UE-sp.15-2-102 z późn. zm.) oraz jego ochronę;
- 4) uwzględnia się położenie terenu objętego planem: w sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Masyw Ślęży” (kod obszaru PLH 020040), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego na terenie którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 94 poz. 1105 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3492) obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od granic zwartego lasu w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy;
 - b) zakaz o którym mowa lit. a nie obowiązuje dla terenów w których sąsiedztwie znajduje się istniejąca zabudowa niespełniająca kryterium odległości 100 m od granic lasu, w tym przypadku dopuszcza się zabudowę na zasadzie kontynuacji linii zabudowy;
 - c) obowiązują ustalenia planu ochrony dla Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 8. Określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości na następujących warunkach:

- 1) nakazuje się spełnienie warunków z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla bezpośrednich dojść i dojazdów do zabudowy czy placów manewrowych;
- 2) dla terenów 1.MNL, 2.MNL ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki: 1500 m²;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
 - c) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

§ 9. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy na terenie 1.R;
- 2) zakazuje się lokalizacji: otwartych placów składowych oraz garaży blaszanych na terenach 1.MNL oraz 2.MNL.

§ 10. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia ogólne:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację oraz zmianę przebiegów istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- c) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odstępstwo pod warunkiem zachowania odległości od obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- b) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do tego celu przeznaczonych, wywóz na zorganizowane składowisko odpadów,
- 3) gospodarka wodno – ściekowa:
- a) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub z indywidualnych ujęć wody;
- b) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- c) dla terenów niewyposażonych w sieć kanalizacyjną do czasu jej wybudowania, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do tego przeznaczonych,
- d) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacyjnej dla nieruchomości wyposażonych w szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;
- e) dla terenów niewyposażonych w sieć kanalizacyjną do czasu jej wybudowania, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej lub ogólnospławnej;
- f) dopuszcza się dla terenów MNL odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny działki;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dopuszcza się z indywidualnych oraz zbiorczych urządzeń grzewczych wykorzystujących energię elektryczną, paliwa ekologiczne i odnawialne źródła energii, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i jak najniższej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących naziemnych zbiorników na gaz,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń związanych z gazownictwem pod warunkiem zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się z sieci energetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w miejscach uzgodnionych z dysponentem sieci pod warunkiem zapewnienia dojazdu celem ich obsługi ,oraz zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizację tras linii elektroenergetycznych, wyłącznie kablowych z zachowaniem stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne:
- a) dopuszcza się rozbudowę lub budowę sieci telekomunikacyjnej oraz informatycznej kablowej oraz światłowodowej wyłącznie pod powierzchnią ziemi lub przesył drogą bezprzewodową;
- b) na terenach 1.MNL oraz 2.MNL dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.
- § 11. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych niż określone na rysunku planu o szerokości minimalnej 8 m w liniach rozgraniczających;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, nie mniej niż (miejsce w garażu liczy się jak miejsce postojowe):
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 domek letniskowy,
 - b) 1 miejsce postojowe dla usług wbudowanych;
 - c) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować,
 - d) dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w przylegającym do granicy działki budowlanej pasie drogowym.

§ 12. Określa się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 13. Określa się stawki procentowe, które są podstawą ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNL oraz 2.MNL oraz w wysokości: 0,1 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MNL, 2.MNL dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa letniskowa w układzie wolnostojącym,

2) uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze, garaże,
- b) zieleń,
- c) obiekty małej architektury,
- d) terenowe urządzenia komunikacji,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) rowy melioracyjne.

2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy (liczona od linii rozgraniczającej teren):

- a) dla terenu 1.MNL: 8 m od terenu drogi 2.KDD, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 7 pkt 5 uchwały;
- b) dla terenu 2.MNL: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 7 pkt 5 uchwały;

2) nie dopuszcza się odstępstw od wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy ,

3) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) 0,1 dla działek o powierzchni do 3000 m²,
- b) 0,05 dla działek powyżej 3000 m²;

4) maksymalna wysokość zabudowy (2 kondygnacje), przy czym :

- a) wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków (dla funkcji podstawowej) mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,

- b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze (maksymalnie 5 m wysokości, 1 kondygnacja);
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki;
- 7) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania winny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu z uwzględnieniem położenia i ekspozycji poprzez stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa w regionie tzw. stylu sudeckiego, (tj. poprzez sytuację, skalę, formę architektoniczną);
- 8) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne kątem spadku pomiędzy 37° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garaży,
 - c) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku;
 - d) forma dachów wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży musi odpowiadać formie budynków przeznaczenia podstawowego,
 - e) zaleca się utrzymanie jednego typu dachu oraz układu dominującej kalenicy dla wszystkich budynków lokalizowanych w granicach danego terenu,
 - f) obowiązuje pokrycie łupkiem kamiennym, dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - g) obowiązująca kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy lub grafitowy,
- 3. Obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się z dróg 1.KDD oraz 2.KDD.

§ 15. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.R dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) zieleni,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) rowy melioracyjne,

2. Zakazuje się zmiany użytków zielonych stanowiących siedlisko łąk na grunty orne.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) 1.KDD - teren dróg klasy dojazdowej;
- b) 2.KDD - poszerzenie istniejącej, bezpośrednio przylegającej do terenu 2.KDD drogi gminnej, do parametrów drogi klasy dojazdowej;

- 2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) terenowe urządzenia komunikacji,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) rowy melioracyjne.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

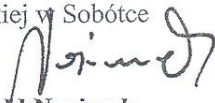
- 1) 1.KDD: 10 m;
- 2) 2.KDD: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, teren stanowi poszerzenie do łącznej minimalnej szerokości drogi dojazdowej : 12 m.

Rozdział 3., Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Sobótce.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sobótce


Witold Nazimek