



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 maja 2015 r.

Poz. 2042

### UCHWAŁA NR VII/50/15 RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE

z dnia 24 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki nr 2 AM 23 obręb Sobótka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199) oraz w związku z uchwałą nr XL/419/13 z dnia 30 grudnia 2013 roku Rady Miejskiej w Sobótce w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki nr 2 AM 23 obręb Sobótka, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka, przyjętego uchwałą Nr XLIII/445/14 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 28 marca 2014 roku, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki nr 2 AM 23 obręb Sobótka obejmujący obszar wyznaczony na załączniku graficznym nr 1 granicami opracowania.

2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak przedmiotu ochrony;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na niewielką powierzchnię części jedynej działki objętej planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, komunikacji wewnętrznej oraz uzbrojenia terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek lub budynki w zewnętrznym obrysie ich ścian zewnętrznych na poziomie przyziemia;

- 3) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny;
- 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolno stojące budynki mieszkalne zawierające do 2 mieszkań oraz zespoły budynków mieszkalnych z obiektami gospodarczymi i garażowymi;
- 2) zielen, w tym: zielen izolacyjna, zielen urządzona i przydomowa na działkach;
- 3) komunikacja, przez co rozumie się komunikację wewnętrzną oraz stanowiska parkingowe.

2. Na wyznaczonym terenie zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w otulinie Ślezańskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony akustycznej obszar objęty granicami planu miejscowego zaliczony jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Nie ustala się innych niż zawarte w przepisach odrębnych zasad ochrony środowiska i przyrody.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na wymienionym w ust. 1 obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz lokalizacji zabudowy**

1. Jako podstawowe kierunki lokalizowania budynków należy przyjąć równoległe lub prostopadłe do zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, bądź granicy obszaru objętego planem miejscowym.

3. Zezwala się na łączenie budynków w zespoły zabudowy.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, a także potrzeb funkcjonalnych.

#### **§ 9. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych**

Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych i informacyjnych odnoszących się do prowadzonej na terenie działalności.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów dróg, dopuszcza się w szczególności uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury także przez pozostałe tereny.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się włączenie terenu do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, przy czym na części terenu nie objętym siecią wodociągową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;

4. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań w postaci źródeł zdalaczynnych, jednakże przy wykorzystaniu wyłącznie sieci doziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych na całym obszarze planu miejscowego.

8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg wewnętrznych;

- 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telefonii bezprzewodowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) komunikacja;
- 3) zieleń;
- 4) obiekty małej architektury.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy mieszkaniowej winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie w jednej bryle budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Obowiązuje rzut zgodny z tradycją historyczną, tj.: pojedynczy, wydłużony prostokąt a także rzut wynikający z połączenia wielu budynków pod kątem prostym w układzie „L” lub „U”;
- 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków wolno stojących należy sytuować je względem siebie prostopadle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 5) dopuszcza się garaże wolno stojące lub wbudowane;
- 6) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwuspadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 7) dla budynków gospodarczych i garaży: forma dachu identyczna jak dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 8) wymaganym pokryciem dachu budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych jest dachówka lub elementy imitujące dachówkę, w kolorze: naturalnym ceglastym;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0.1 \div 0.35$ ;
- 2) suma powierzchni zabudowy nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni działek;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, wskaźnik przezroczystości nie dotyczy żywopłotów.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie, miejsca parkingowe, o których mowa należy zlokalizować na działkach zawierających mieszkanie, dla którego liczona jest ilość miejsc.

6. Wejścia główne do budynków oraz dojazdy obowiązują od strony dróg dojazdowych.

7. Minimalna powierzchnia działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nie może być mniejsza niż 350 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 12. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

1) 10 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN.

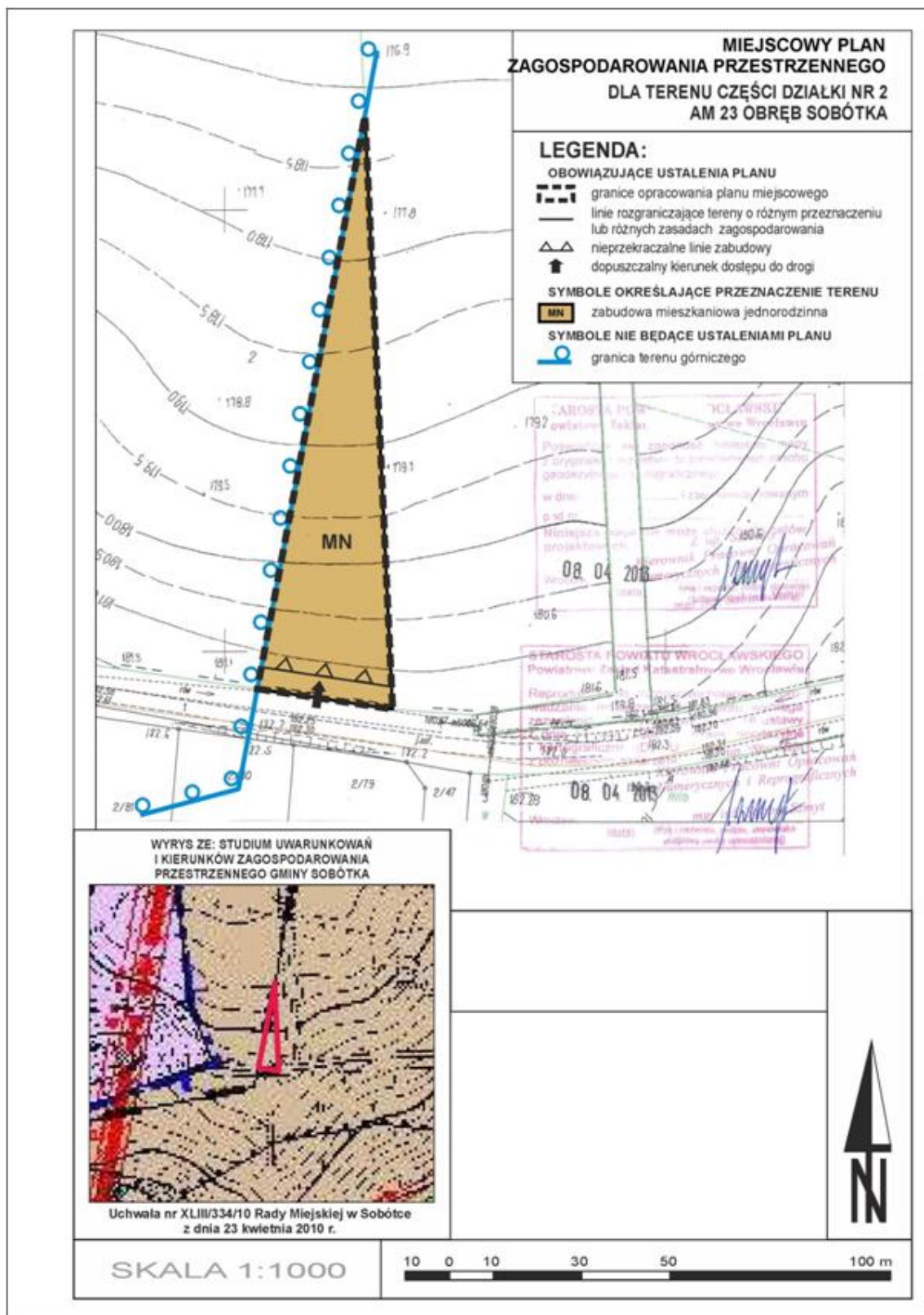
§ 13. W obszarze objętym planem nie ustala się terenów, stanowiących obszar przestrzeni publicznych.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sobótce:  
*A. Rakowski*

Załącznik nr 1 do uchwały nr VII/50/15 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 24 kwietnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/50/15 Rady  
Miejskiej w Sobótce z dnia 24 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/50/15 Rady  
Miejskiej w Sobótce z dnia 24 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich  
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.