

**UCHWAŁA NR XXVII/278/12
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE**

z dnia 30 listopada 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu
położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 12 czerwca 2012r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XV/152/11 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 28 grudnia 2011r., po stwierdzeniu że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka

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

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki, uchwalony uchwałą Nr XVI/66/07 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 10 grudnia 2007 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 10 z dnia 17.01.2008 r., poz. 147, w zakresie terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu, zwana dalej planem zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:1000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu, z wyjątkiem linii podziału wewnętrznego.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
- 6) uciążliwość - ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - proporcja sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego określają przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) prowadzenie działalności usługowej na terenach objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) place manewrowe, stanowiska postojowe lub dojazdy winny mieć nawierzchnię zabezpieczoną przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych lub innych substancji chemicznych do gruntu;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się wszystkie tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru w granicach planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1, MN 2, MN 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na usługi nieuciążliwe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od granicy terenu z drogą powiatową nr P 1985,
 - b) 6 m od zachodniej granicy terenu,
 - c) 5 m od granic terenów dróg wewnętrznych;
- 4) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od granic terenów z rowami melioracyjnymi oznaczonymi symbolami WS 1, WS 2;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,4, a dla zabudowy z udziałem usług 0,2 – 1,0;
- 6) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek, a budynków mieszkalno – usługowych lub usługowych 50 % powierzchni działek;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować odpowiednio co najmniej 50% powierzchni działek z zabudową mieszkaniową lub 25% powierzchni działek mieszkalno – usługowych lub usługowych;
- 8) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać dwóch, wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 9) wyłącznie dopuszczalne jest stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci w granicach 37– 45°, lub mansardowych, o ceglastym kolorze pokrycia;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 12) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej lub usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;

- 13) nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 900 m²;
- 14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć;
- 15) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych, na warunkach określonych przez administratora rowów, dopuszcza się także rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji np. w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 16) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 17) dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji transformatorowej;
- 18) ogrzewanie budynków należy zapewnić przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności, dopuszcza się kominki;
- 19) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW 1, KDW 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) należy zapewnić przepust dla zapewnienia odpowiedniego przepływu wód w granicach rowów oznaczonych symbolami WS 1, WS 2.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS 1, WS 2 ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe – rowy melioracyjne.

§ 9. Dla terenów położonych w granicach planu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

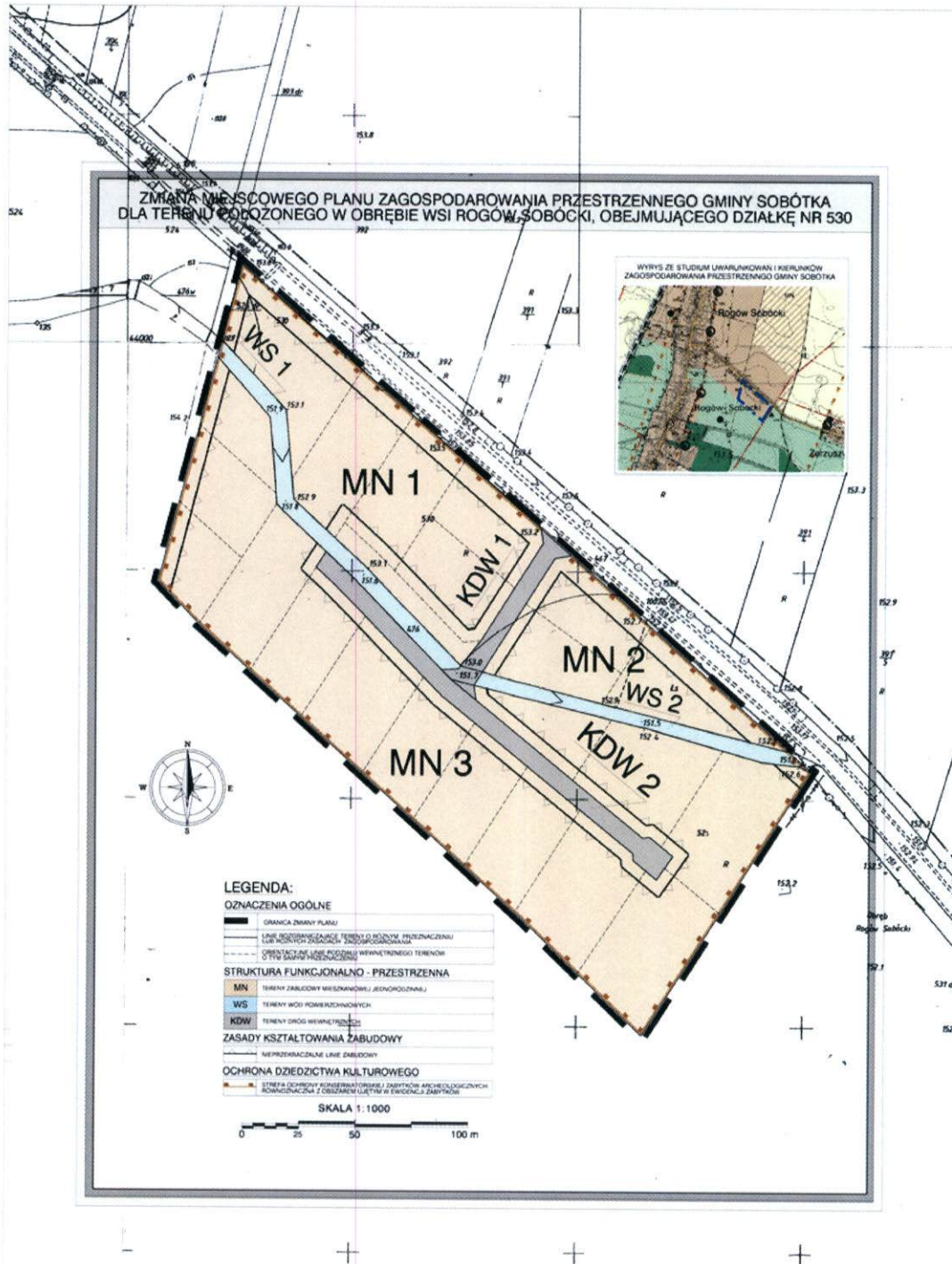
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sobótce



Witold Nazimek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/278/12
Rady Miejskiej w Sobótce
z dnia 30 listopada 2012 r.



Uzasadnienie

Rada Miejska w Sobótce podjęła uchwałę Nr XV/152/11 z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki, uchwalonego uchwałą Nr XVI/66/07 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 10 grudnia 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 10 z dnia 17.01.2008 r., poz. 147, w zakresie terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki.

Celem zmiany planu jest zmiana układu dróg wewnętrznych dla obsługi nieruchomości położonych w granicach terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie terenów nie ulega zmianie.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jaki jest on uchwalany, to jest w trybie art. 17 tej ustawy.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych. Projekt zmiany planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.09. do 09.10.2012r.; w wyniku wyłożenia projektu zmiany planu nie złożono uwag. W dniu 09.10.2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Zmiana planu nie wymagała uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Stwierdzono brak istotnych skutków oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych wynikających ze zmiany planu. W wyniku zmiany planu nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zatem brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji takich inwestycji oraz zasadach ich finansowania.

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.