

**UCHWAŁA NR XLVII/371/10  
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE**

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego „Strzeblów A”  
położonej na terenie gminy Sobótka z wyłączeniem części objętej mpzp „Pagórki Zachodnie Ia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst 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. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 1994 r. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Sobótce Nr XXIV/174/08 z dnia 25 lipca 2008 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka uchwalonego uchwałą Nr XLIII/334/10 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 23 kwietnia 2010 r.

**Rada Miejska w Sobótce**

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego „Strzeblów A” położonej na terenie gminy Sobótka z wyłączeniem części objętej mpzp „Pagórki Zachodnie Ia”, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** §1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** §1. Ilekroć 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

b) ochrony zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:

- 1) granice administracyjne:
  - a) powiatu,
  - b) gminy,
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) granica terenu górniczego;
- 4) granica obszaru górniczego;
- 5) granica udokumentowanego złoża;
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - infrastruktura techniczna.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - teren usług;
- 3) PG – tereny eksploatacji powierzchniowej ;
- 4) R – tereny rolnicze
- 5) KDD- tereny dróg publicznych, dojazdowych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 6. 1.** W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) 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;
- 2) w granicach rysunku planu dopuszcza się realizacje urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

**§ 7.** W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) działalność obiektów produkcyjnych i usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 2) eksploatacja surowca powinna umożliwić późniejszą adaptację wyrobisk w środowisku przyrodniczym z uwzględnieniem odtworzenia i wprowadzenia łąk, zadrzewień i zakrzaceń, cieków i zbiorników wodnych wraz z ich biologicznym obrzeżem,
- 3) ze względu na uciążliwość udarowej fali powietrznej, szkodliwości drgań sejsmicznych i rozrzutu odłamków skalnych strefę zagrożenia pokrywającą się z granicą terenu górniczego, w granicach której dopuszczalne jest oddziaływanie wynikające w przepisów odrębnych,
- 4) przeciwdziałanie zagrożeniom należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 8. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

- 2) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy; zespoły zabudowy;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej uwzględniając zasadę, że nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 5) obowiązują symetryczne połacie dachu o kacie nachylenia 35°-45°, z wyjątkiem budynków lub budowli przemysłowych;
- 6) należy stosować pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej, lub cementowej w kolorze ceglстым, z wyjątkiem budynków lub budowli przemysłowych;
- 7) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej na danym obszarze;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione;
- 10) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. W strefie ochrony zabytków archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W obrębie znajdujących się na terenie objętym mpzp chronionych stanowisk archeologicznych, których lokalizację oznaczono na rysunku planu ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

4. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) Ochronę obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu i figurujących w ewidencji zabytków;
- 2) Dla obiektów umieszczonych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
  - d) należy utrzymać, lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku
  - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) wszelkie prace budowlane należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji, takich jak zatoki, miejsca postojowe, wiaty przystankowe itp.;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt.1, dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi zielen towarzyszącą oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 10.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami PG1, PG2, PG3 ustala się przeznaczenie terenów na eksploatację powierzchniową granitu oraz działalność przemysłowo – składową związaną z jego przerabianiem, zwałowiska mas ziemnych lub skalnych, wraz z komunikacją wewnętrzną niezbędną dla obsługi terenu oraz towarzyszącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
  - b) wszelkie odpady związane z prowadzeniem działalności górniczej należy magazynować na terenie własnym, zużyte oleje, smary, płyny i substancje chemiczne unieszkodliwiać lub wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrehabilitować tak, aby odzyskał walory krajobrazowe w kierunku leśno - wodnym z możliwością zagospodarowania na tereny rekreacyjno – turystyczne,
  - d) masy skalno – ziemne ze zwałowisk i zwałowiska powinny być po zakończeniu eksploatacji wykorzystane do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
  - e) oddziaływanie działalności przemysłowo – składowej związanej z przeróbką kopaliny nie może przekraczać dopuszczalnych norm na terenie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
  - a) eksploatację złoża należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym w trybie obowiązujących przepisów projektem zagospodarowania złoża oraz planami ruchu zakładu górniczego;
  - b) nadkład i skałę płoną należy tymczasowo hałdować poza granicami udokumentowanego złoża zgodnie z projektem zwałowiska zewnętrznego nadkładu i po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
  - c) na terenie mogą być lokowane składowiska kopaliny,
  - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz urządzeń związanych z działalnością eksploatacyjną i przeróbczą, w tym urządzeń kruszących, zakładów przeróbczych, obiektów przemysłowych, magazynowych, administracyjnych, socjalnych, urządzeń technicznych, garaży, warsztatów itp.,
  - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć łącznie 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
  - g) nie określa się linii zabudowy oraz innych wskaźników kształtowania i intensywności zabudowy,
  - h) w przypadku udokumentowanego powiększenia złoża teren powiększenia złoża może być przeznaczony na eksploatację powierzchniową surowców zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 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) dopuszcza się urządzenia komunikacji wewnętrznej niezbędne dla obsługi terenu oraz towarzyszące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci lub z własnego ujęcia,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej lub zbiorników bezodpływowych,

- d) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub naturalnych odbiorników może nastąpić po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń wodnoprawnych,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

**§ 11.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, MN2, MN3 ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 mieszkaniowej, która może pogorszyć stan środowiska,
  - b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
- 2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
  - b) wysokość budynków w przypadku ich przebudowy a także nowopowstających, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
  - c) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów MN z terenami dróg KDD i KDW, według rysunku planu.
- 3) Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz remontów budynków w zabudowie zagrodowej istniejącej przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.
- 5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się urządzenia komunikacji wewnętrznej niezbędne dla obsługi terenu oraz towarzyszące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci lub z własnego ujęcia,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
  - a) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - b) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego
  - c) wysokość budynków w przypadku ich przebudowy a także nowopowstających, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 2) Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 3) Nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy.

- 4) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się urządzenia komunikacji wewnętrznej niezbędne dla obsługi terenu oraz towarzyszące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci lub z własnego ujęcia,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R1, R2 ustala się przeznaczenie podstawowe na uprawy rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę dojazdową.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 16. 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 symbolem PG1, PG2, PG3, MN1, MN2, MN3, U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

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

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

Załącznik do Uchwały Nr XLVII/371/10  
Rady Miejskiej w Sobótce  
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

[Załącznik1.jpg](#)

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sobótce

**Janusz Kozyrski**