

**UCHWAŁA NR XLVII/373/10  
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE**

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka – Rogów Sobócki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVI / 67 / 07 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 10. 12. 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Sobótka

**Rada Miejska w Sobótce**  
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Sobótka

**uchwała co następuje :**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka w zakresie terenu położonego w obrębie wsi Rogów Sobócki i obejmującego działki nr: 404, 405, 406/1, 407, 408dr, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417/2, 466dr i 393dr obręb Rogów Sobócki - jak na załączniku graficznym, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000 – załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia, do której musi przylegać zasadnicza fasada budynku na długości nie mniejszej niż 2/3 rzutu,
- 3) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 5) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
- 6) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
- 7) usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu drobnego handlu, małej gastronomii, rzemiosła, podstawowej opieki zdrowotnej a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, inne drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp.,

- 8) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – budynki jednorodzinne zawierające nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy,
- 9) drogach wewnętrznych – rozumie się przez to inne niż drogi publiczne, które mogą być uchwałą rady miejskiej zakwalifikowane do dróg publicznych, spełniają jednakże rolę dojazdów ogólnodostępnych w zespole zabudowy oraz charakteryzują się parametrami określonymi w dalszej części uchwały a także te, o ograniczonej dostępności.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub potocznie, jeśli brak jest definicji prawnych.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rodzaju zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,

KDD – tereny dróg dojazdowych,

KDg – teren drogi gospodarczej / transportu rolnego,

KDW – tereny dróg wewnętrznych,

R – tereny upraw rolnych (bez prawa do zabudowy).

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 terenu objętego zmianą,
- 2) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu**

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

- 1) ukształtowania wymagają:
  - a) hierarchiczny układ komunikacyjny, zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
  - b) ciągi zabudowy lokalizowanej, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych oraz innych ogólnodostępnych;
  - c) formy zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ochrony wymagają:
  - a) grunty rolne, nie przeznaczone na cele zabudowy,
- 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

**§ 6. 1.** W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej.

2. W obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- b) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu, odbiegające formą i parametrami od zabudowy istniejącej wsi,
- c) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych,
- d) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

3. W obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej zgodnie z przepisami szczególnymi, należy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem zaświadczeń potwierdzających akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych, uzyskać uzgodnienie właściwego konserwatora zabytków i zgodnie z zaleceniem konserwatora przeprowadzić ratownicze badania.

§ 7. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor przed przystąpieniem do robót ziemnych zobowiązany jest do:

- 1) pisemnego powiadomienia właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ze względu na ich brak w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą nie wprowadza się szczegółowych zapisów.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 5) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,
- 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 5, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej,
- 2) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 2) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie indywidualnych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,

- 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów objętych planem z wyjątkiem terenów od KDW1 do KDW8 do gruntu, w obrębie granic nieruchomości,
    - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania - odprowadzenie wód opadowych z terenów od KDW1 do KDW8 do systemu odwodnienia w drodze KDW1 na warunkach określonych przez administratora lub właściciela systemu odwodnienia.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci,
    - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
    - 3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
    - 4) strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
  6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
    - 2) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
    - 3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2) z istniejącą siecią energetyczną,
    - 4) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz z sieci gazowej, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii,
    - 2) dopuszcza się paliwa stałe o ograniczonej emisji substancji szkodliwych do powietrza.
  8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
    - 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
    - 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
    - 3) lokalizacja urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej może się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 10.** Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza wynikającymi z przepisów szczególnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, KD, R**

**§ 11.** 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,

- 2) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków,
- 3) ustala się obowiązującą linię zabudowy od strony drogi KDW4 w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tę drogę,
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
  - a) gminnych kategorii D – w odległości 6 m,
  - b) wewnętrznych i gospodarczych – w odległości 5 m,
- 5) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30 % powierzchni działek,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działek,
- 7) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
- 8) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 5,5 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- 9) stała się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°, z dopuszczeniem naczółków, drugich prostopadłych kalenic, lukarn,
  - b) mansardowe,
  - c) nie zezwala się na dachy kopertowe,
- 10) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym,
- 2) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę w układzie wolnostojącym nie powinna być mniejsza niż 22 m,
- 3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się łączenie gruntów i ich wtórny podział,
- 5) dla działek położonych przy drogach KDD i wydzielanych dróg wewnętrznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na – 90° (± 50°).

3. Dla budynków mieszkalnych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe (otwarte lub zamknięte).

4. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem:

- 1) 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 2) 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie.

§ 12. 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD i KDW ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,
- 3) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) parametry dróg i ulic:
  - a) klasa techniczna D,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- 2) drogi gospodarcze / transportu rolnego w istniejących szerokościach,
- 3) drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały,
- 4) dopuszcza się realizacje zatok postojowych,
- 5) w liniach rozgraniczających dróg i ulic należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD i KDW ustala się pełną dostępność dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się wyłącznie przeznaczenie rolnicze, bez prawa zabudowy, dopuszcza się jedynie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 14.** 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD w wysokości 0%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 15%.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/373/10

Rady Miejskiej w Sobótce

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/373/10  
Rady Miejskiej w Sobótce  
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Sobótce rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/373/10  
Rady Miejskiej w Sobótce  
z dnia 27 sierpnia 2010 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Sobótce rozstrzyga co następuje:

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 z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sobótce

**Janusz Kozyrski**