

(P R O J E K T)
Uchwała
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/49/15 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 24 kwietnia 2015 r. oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sobótce Nr L/489/14 z dnia 26 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki,

Rada Miejska w Sobótce uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka, uchwalony uchwałą Nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r., (tekst jednolity – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2014 r., poz. 5099), w zakresie terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część oraz załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zastępuje w granicach na nim określonych odpowiednią część załącznika nr 13 do uchwały nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r.
3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu odpowiadają legendzie rysunku planu stanowiącego załącznik nr 23 do uchwały nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r.
4. W uchwale nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r., w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) w § 264. ust. 1. po słowach „MN 33” dodaje się słowa: „**MN 34, MN 35**”;
 - 2) w § 264. dodaje się ust. 6. o treści: „**6. Dla terenów oznaczonych symbolami MN 16, MN 34, MN 35 ustala się:**
 - 1) **intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach 0,1-0,3;**
 - 2) **naależy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”.**
 - 3) w § 264. dodaje się ust. 7. o treści: „**7. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 16, z uwagi na położenie w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, ustala się:**
 - 1) **w przypadku inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się, aby budynek tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),**
 - 2) **ewentualna nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji,**

rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

- 3) **elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.”**
- 4) w § 265. po słowach „MN/U 7” dodaje się słowa: „MN/U 8”;
- 5) w § 265. przed słowami „Dla terenów” dodaje się słowa: „1.”
- 6) w § 265. dodaje się ust. 2 o treści: „**2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 8 ustala się:**
 - 1) **intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach 0,1-0,3;**
 - 2) **należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”**
- 7) w § 267. dodaje się ust. 3 o treści: „**3. Na terenach oznaczonych symbolami U 2, U 5 ustala się:**
 - 1) **intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach 0,1-0,6;**
 - 2) **należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”**
- 8) w § 267. dodaje się ust. 4 o treści: „**4. Dla zlokalizowanego na terenie jednostki U 2 budynku szkoły (ujętego w obszarze ewidencji zabytków) wprowadza się następujące ustalenia:**
 - 1) **należy zachować rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;**
 - 2) **należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;**
 - 3) **należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;**
 - 4) **elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.”**
- 9) w § 267. dodaje się ust. 5 o treści: „**5. Na terenie oznaczonym symbolem U 5, z uwagi położenie w obszarze ujętym w obszarze ewidencji zabytków oraz strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:**
 - 1) **w przypadku inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się, aby budynek tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),**
 - 2) **ewentualna nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,**
 - 3) **elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.”**

- 9) w § 269. dodaje się ust. 3 o treści: „**3. Dla terenu oznaczonego symbolem US 1 ustala się**
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach 0,0-0,3;**
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”**

§ 2.

1. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sobótce

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOBÓTKA DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ROGÓW SOBÓCKI**

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1



- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE PLANU**
- granice obszaru objętego opracowaniem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linie zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
 - MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z zabudową usługową
 - US tereny usług sportu i rekreacji
 - U tereny zabudowy usługowej
 - KDL tereny dróg lokalnych
 - KDW tereny dróg wewnątrzterenowych
 - strefa "OW" obserwacji archeologicznej
 - strefa "B" ochrony konserwatorskiej
 - orientacyjne linie podziału wewnątrzterenowych o tym samym przeznaczeniu
 - obiekty o walorach zabytkowych figurujące w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
 - aleje, szpalery i grupy drzew, wskazane do ochrony



PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ROGÓW SOBÓCKI	
RYSUNEK PLANU	Zał. nr 1
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: dr inż. Paweł Pach - gł. proj. mgr inż. Piotr Łuszczyk inż. Piotr Kryczka	
SKALA 1:1000 styczeń 2017	

Uzasadnienie do
uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Sobótce
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki.

1. **Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki sporządzany został na podstawie uchwały Nr L/489/14 z dnia 26 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki.**
2. Celem zmiany planu jest regulacja układu komunikacyjnego na terenach stanowiących własność Gminy Sobótka polegająca na zmianie przebiegu i szerokości dróg wewnętrznych KDW 18, 19 i 24, bądź wprowadzenie nowych.
3. Projektem planu objęto część miejscowości położoną w obrębie geodezyjnym Rogów Sobócki, o powierzchni około 3,80 ha.
4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka, uchwalony uchwałą Nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r., w którym działki objęte zmianą planu funkcjonowały jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami: MN 16, cz. MN 17, cz. MN 21), zabudowy usługowej (oznaczone symbolami U 2, U 5), teren usług sportu i rekreacji (oznaczony symbolem US 1), teren wód powierzchniowych (oznaczony symbolem: cz. WS 1) oraz tereny dróg (oznaczone symbolami: cz. KDL 2, cz. KDW 6, KDW 18, cz. KDW 19, cz. KDW 24).
5. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka”, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/49/15 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 24 kwietnia 2015 r i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. *Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla terenu położonego w obrębie Rogów Sobócki poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, ze zmianami); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z2003 r., poz. 1587).*
7. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa zmiana realizowana jest jako zmiana części ustaleń obowiązującego planu, sposób realizacji wymogów odnosi się do już istniejących w obowiązującym planie ustaleń, w które zmiana planu nie ingeruje i zachowują one swoją ważność:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

uwzględniono poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

uwzględniono poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

uwzględniono poprzez wskazanie obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

uwzględniono poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

uwzględniono poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji;

- **prawo własności;**

uwzględniono poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

uwzględniono poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

uwzględniono poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu i prognozy;

- **potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;**

uwzględniono poprzez ustalenia określające sposób zaopatrzenia w wodę;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).”;**

uwzględniono poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określeniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do zmiany planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono następujące wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez położenie planowanych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych i sportowo-rekreacyjnych w sąsiedztwie drogi publicznej (ul. Szkolna),

która łączy się z ul. Wrocławską, wzdłuż której zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej. (najbliższy w odległości niespełna 200m).

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez położenie obszaru na obszarze zwodociągowanym oraz dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacyjnych.;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi oraz terenów zabudowanych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka zostało uchwalone w postaci ujednoliconego tekstu zmiany Studium w 2015 r. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka i obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta i gminy Sobótka zostało przyjęte uchwałą nr XVI/130/16 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 29 stycznia 2016r. Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wnioskami z ww. opracowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W zmianie planu przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją drogi wewnętrznej na terenach publicznych oraz jej wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią przychody związane ze sprzedażą gminnych działek budowlanych oraz przychody z podatków od zainwestowanych na podstawie ustaleń planu nieruchomości. Z uwagi na niewielką długość planowanej drogi, niewielki areał działek przeznaczonych do sprzedaży oraz bilansowanie się planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy Sobótka będzie nieznaczny.

Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka

.....